

Actualité d'IFRS 16 sur les contrats de location



Par **Emmanuel Paret**, associé KPMG, responsable de la doctrine comptable,
et **Céline Binder**, associée KPMG, doctrine comptable.

1	Le retour d'expérience sur la première application dans les comptes 2019	33
2	Les incidences de la crise sanitaire	
	▶ Les modifications de contrat de location côté preneurs : rappel d'IFRS 16	40
	▶ L'amendement apporté à IFRS 16 pour les preneurs	45
	▶ Les modifications de contrats de locations côté bailleurs	53
	▶ Autres points d'attention dans le contexte de la crise sanitaire	55
3	Les récentes décisions du Comité d'interprétation des IFRS	
	▶ La durée du contrat de location	57
	▶ La définition d'une location : décisions partiellement prédéterminées	58
	▶ Les opérations de cession-bail à loyer variable	59
	▶ La cession-bail d'un bien logé dans une structure dédiée	62
4	La durée du bail 3-6-9 selon IFRS 16	65
5	Les recommandations de l'AMF pour l'arrêt des comptes 2020	
	▶ Jugements concernant la distinction entre location et contrat de service	67
	▶ Appréciation de la durée des contrats de location	68
	▶ Comptabilisation des aménagements de loyers dans le contexte de la crise	69
	▶ Informations fournies dans l'annexe et présentation des états financiers	69
	▶ Recommandations concernant les bailleurs	70



**Premier retour d'expérience
sur l'application d'IFRS 16,
impact comptable des
aménagements de loyers liés
à la crise, décisions de l'IFRS
IC, dernières actualités sur
la durée des baux 3-6-9,
recommandations de l'AMF
pour la clôture 2020**

Pour la plupart des groupes établissant leurs comptes consolidés en référentiel international, l'arrêté des comptes au 31 décembre 2019 a été le baptême du feu pour l'application en année pleine de la norme IFRS 16 sur les contrats de location.

Le présent dossier fait état des solutions retenues pour appliquer cette norme, grâce à l'examen des comptes consolidés clos le 31 décembre 2019 publiés par un panel de sociétés du CAC 40 et du Next 20. C'est l'objet de la première partie.

L'actualité normative relative à cette norme reste soutenue malgré déjà plus d'un an d'application. Le partie 2 du dossier traite ainsi des conséquences de la crise de la Covid-19 sur les contrats de location et, en particulier, de l'amendement apporté à IFRS 16 pour faciliter la comptabilisation par les preneurs des nombreux aménagements de loyers obtenus en réponse aux difficultés économiques engendrées par la crise. Elle est illustrée de nombreux exemples pratiques.

En outre, des décisions importantes ont été récemment publiées par le Comité d'interprétation des normes IFRS (IFRS IC), notamment concernant la durée de location, la définition d'un contrat de location, ou les opérations de cession-bail, elles sont expliquées en partie 3.

S'agissant de l'application d'IFRS 16 en France, des réflexions récentes ont abouti à un nouveau relevé de conclusions de l'ANC sur l'application aux baux commerciaux français, dits « baux 3-6-9 », des dispositions d'IFRS 16 relatives à la durée des locations et à une note de la CNCC illustrant l'approche qu'elle préconise pour déterminer cette durée. La partie 4 du dossier est ainsi consacrée à la durée de ces baux 3-6-9.

Enfin, les recommandations de l'Autorité des marchés financiers pour l'arrêté des comptes 2020 concernant les contrats de location sont analysées en partie 5 du dossier, à la lumière des précisions de Marie Seiller, directrice des affaires comptables de l'AMF.



1 Le retour d'expérience sur la première application d'IFRS 16

L'examen des comptes 2019 publiés par un échantillon de groupes cotés (CAC 40 et Next 20) montre que beaucoup d'informations ont été communiquées pour la première année d'application d'IFRS 16 sur les contrats de location. Certaines restent perfectibles et s'enrichiront au fur et à mesure d'une familiarisation plus complète avec la norme, et également de l'adaptation des systèmes d'information.

LES ENSEIGNEMENTS DE LA TRANSITION

La transition à IFRS 16 a été un événement ponctuel, mais certains choix effectués à cette occasion auront des répercussions sur la compréhension des comptes des prochains exercices.

Exclusion des contrats de durée résiduelle inférieure à 12 mois

Sans surprise, la mesure de simplification prévue par IFRS 16 à l'occasion de la transition, permettant d'exclure les contrats ayant une durée résiduelle inférieure à 12 mois à la date de transition (IFRS 16, § C10 e), a été largement plébiscitée : 94 % des groupes ont déclaré l'appliquer.

Ce choix a anticipé celui, non lié à la transition, consistant à exclure les locations d'une durée inférieure ou égale à 12 mois de l'obligation de comptabiliser une dette de loyers et un droit d'utilisation.

Identification des contrats de location à retraiter

En ce qui concerne le périmètre des contrats retraités à la transition, une majorité d'émetteurs (56 %) déclare avoir conservé les qualifications de « location » ou « service » faites sous IAS 17 et IFRIC 4.

Cette mesure a permis de faciliter la transition. Mais la définition d'une location sous IFRS16 ayant changé, cette qualification pourrait à l'avenir être différente pour des contrats pourtant similaires à ceux existant à la date de transition et conclus après cette date. Pour ces émetteurs, il conviendra d'être vigilants et de prévoir les recensements et les analyses nécessaires des contrats post-transition en sensibilisant les opérationnels sur les éventuelles différences.

Rapprochement de la première dette de loyers avec l'engagement de loyers sous IAS 17

Les groupes ayant choisi la méthode simplifiée de transition devaient expliquer les différences entre les engagements actualisés au titre des locations simples, mentionnés à la fin de l'exercice précédent en application d'IAS 17, et la première dette de loyers



comptabilisée au bilan à la date de transition (IFRS 16, § C12). Même si cette réconciliation est propre à la transition, certaines informations intéressantes peuvent en être tirées.

Prise en compte des options de renouvellement dans la dette de loyers – Un écart positif entre la dette de loyers et l'engagement a été expliqué par la nécessité de prendre en compte les options de renouvellement des locations pour déterminer la dette de loyers. La majorité des groupes de l'échantillon (52 %) déclare en effet avoir tenu compte d'options de renouvellement dans le calcul de la première dette de loyers.

Exclusion de certains contrats du calcul de cette dette – À l'inverse, un écart négatif entre la dette de loyers et l'engagement a été souvent mentionné par les groupes au titre des éléments exclus du calcul de la dette de loyers, tels que les contrats exemptés (contrats de courte durée ou portant sur des actifs de faible valeur) et, dans une moindre mesure, la part « service » des contrats de location exclue du calcul de la dette ainsi que les contrats signés pour lesquels l'actif n'a pas encore été mis à disposition.

L'IMPORTANCE DE LA DETTE DE LOYERS AU PASSIF

La norme IFRS 16 était attendue en termes d'accroissement de l'endettement des groupes, du fait des dettes de loyers comptabilisées pour la première fois. L'échantillon retenu permet de mesurer comme suit le poids de la nouvelle dette de loyers en date de transition à IFRS 16, par rapport à la dette financière des groupes à cette date hors dette de loyers.

Rapport de la dette de loyers à la dette financière (hors dette de loyers) dans les comptes 2019

Poids de la dette de loyers par rapport à la dette financière	Groupes de l'échantillon concernés (en %)
Poids supérieur à 20 %	37 %
Poids compris entre 10 % et 20 %	24 %
Poids inférieur à 10 %	39 %

REPÈRES

LA NATURE DES BIENS EN LOCATION

Il s'agit sans surprise de biens immobiliers pour pratiquement tous les groupes. Les autres natures d'actifs loués les plus citées sont les véhicules (49 % des groupes) et les matériels informatiques (27 %).

LA PRÉSENTATION AU BILAN DES DROITS D'UTILISATION ET DES DETTES DE LOYERS

Rappel des dispositions d'IFRS 16

La norme ne fournit de précisions que sur la présentation du bilan. Les actifs et passifs de location sont présentés distinctement des autres actifs et passifs soit sur une ligne particulière du bilan, soit dans l'annexe (IFRS 16, § 47).

Côté actif, si le preneur choisit de ne pas présenter les droits d'utilisation sur des lignes séparées du bilan, il doit (IFRS 16, § 47, a) :

- inclure les droits d'utilisation sur la ligne d'immobilisations correspondant aux actifs sous-jacents loués, comme si le preneur était propriétaire de ces actifs ;
- mentionner dans l'annexe sur quelles lignes du bilan les droits d'utilisation ont été inclus.



Toutefois, les droits d'utilisation qui remplissent la définition des investissements immobiliers doivent être présentés au bilan en tant qu'immeubles de placement (IFRS 16, § 48).

Côté passif, si le preneur choisit de ne pas présenter la dette de loyers sur une ligne séparée du passif, il indique la ligne du bilan où elle figure (IFRS 16, § 47, b).

EN PRATIQUE Ces dispositions permettent d'adopter des solutions de présentation différentes côté actif et côté passif : les groupes peuvent choisir, par exemple, de présenter sur une ligne distincte de l'actif les droits d'utilisation et, au passif, inclure la dette de loyers dans une ligne de passif existante. Ils peuvent aussi inclure les droits d'utilisation dans une ligne existante de l'actif et créer une rubrique spéciale au passif pour la dette de loyers.

Les choix effectués par les groupes

Présentation du bilan – Les groupes de l'échantillon ont fait les choix suivants en termes de présentation du bilan.

Présentation au bilan des droits d'utilisation et des dettes de loyers	
Choix de présentation offerts par IFRS 16	% de groupes ayant fait ce choix
Présentation des droits d'utilisation et des dettes de loyers sur des lignes distinctes au bilan	39 %
Inclusion des droits d'utilisation et des dettes de loyers dans des lignes existantes du bilan et détail dans l'annexe	42 %
Présentation différente côté actif et côté passif (lignes distinctes au bilan ou information dans l'annexe)	19 %

Présentation du compte de résultat – En ce qui concerne le compte de résultat, la norme IFRS 16 ne contient aucune prescription, ce qui laisse le choix de créer des lignes distinctes d'amortissement ou de charges financières pour y faire figurer l'amortissement des droits d'utilisation ou les frais financiers relatifs à la dette de loyers.

Parmi les 39 % de groupes ayant choisi une présentation distincte au bilan des droits d'utilisation et de la dette de loyers, des groupes représentant 26 % de l'échantillon ont également créé des lignes distinctes au compte de résultat (Bouygues, Carrefour, LVMH, Orange, Saint-Gobain, Teleperformance).

L'ÉNONCÉ DES MÉTHODES COMPTABLES DANS L'ANNEXE

Jugements et estimations effectués par la direction

Les hypothèses retenues pour évaluer les dettes et les actifs liés aux contrats de location, par exemple les durées des contrats et les taux d'actualisation, sont mentionnées parmi les principaux jugements et estimations par des groupes représentant 59 % de l'échantillon.

Durée des contrats – Certains groupes (52 % de l'échantillon) précisent les critères mis en œuvre pour apprécier le caractère raisonnablement certain des hypothèses retenues (voir, dans la partie 3 du dossier « Les récentes décisions du Comité d'interprétation des IFRS sur l'application d'IFRS 16 », les informations fournies sur la prise en considération de la décision du Comité sur la durée de location de novembre 2019).

Sept groupes indiquent avoir appliqué la position de l'ANC de février 2018 pour les baux 3-6-9.

RAPPEL L'ANC précisait que la période exécutoire était limitée généralement à 9 ans, mais la position a fait l'objet d'une révision en juillet 2020 (voir la partie 4 du dossier « La durée du bail 3-6-9 selon IFRS 16 »).



Actualisation de la dette de loyers – En matière de taux d'actualisation pour le calcul de la dette de loyers, l'utilisation de la durée (durée moyenne pondérée par les flux) est citée par 38 % des groupes de l'échantillon.

Tests de dépréciation – Parmi les 20 % des groupes donnant des informations sur les modalités de réalisation des tests de dépréciation IAS 36 post-IFRS 16, 45 % indiquent appliquer l'approche (dite généralement « méthode 3 ») qui avait été envisagée à titre de mesure de simplification transitoire. Cette approche consiste :

- d'une part, à intégrer le droit d'utilisation et à retrancher la dette de loyers de la base d'actifs testés ;
- d'autre part, à retrancher les loyers des flux de trésorerie considérés et à se rapprocher ainsi de la pratique sous IAS 17.

Au total, l'information fournie par les groupes de l'échantillon relative à l'incidence d'IFRS 16 sur les tests de dépréciation est assez pauvre.

Modalités de comptabilisation des contrats de location

La description de la comptabilisation des contrats de location selon IFRS 16 a été intégrée dans la liste des méthodes comptables par tous les groupes de l'échantillon.

Néanmoins, cette mise à jour des informations sur les méthodes comptables correspond le plus souvent à une synthèse des règles générales d'IFRS 16 ne faisant pas nécessairement ressortir les spécificités propres à chaque groupe, malgré la recommandation de l'AMF en ce sens pour la clôture 2019 (AMF, DOC-2019-13 « Arrêté des comptes 2019 et travaux de revue des états financiers : les points d'attention de l'AMF », 23 octobre 2019).

Comptabilisation des droits au bail

Seuls 8 % des groupes de l'échantillon ont des droits au bail (Carrefour, Kering, L'Oréal, LVMH, Société Générale), ils ont tous été reclassés en droits d'utilisation selon le consensus de place.

Ces groupes ont cependant été discrets sur le traitement comptable post-reclassement appliqué à ces droits d'utilisation (composant « droit au bail » isolé ou non, modalités d'amortissement, détermination des valeurs résiduelles éventuelles, etc.).

Exemptions et mesures de simplification à caractère récurrent

Les informations fournies par les groupes de l'échantillon sur les exemptions et les mesures de simplification sont les suivantes :

- 93 % des groupes déclarent avoir recours aux exemptions pour contrats de courte durée, c'est-à-dire inférieure ou égale à 12 mois (IFRS 16, § 5 a) ;
- 93 % précisent qu'ils appliquent l'exemption des contrats portant sur des actifs sous-jacents de faible valeur (IFRS 16, § 5 b) ;
- 13 % seulement des groupes (Capgemini, Legrand, Orange, Société Générale, STMicroelectronics, Suez, TechnipFMC) déclarent avoir opté pour la mesure de simplification permettant de ne pas séparer les composants « location » et « service » d'un contrat mixte (IFRS 16, § 15). Cette option implique une majoration mécanique de la dette de loyers et du droit d'utilisation. Ce nombre relativement faible peut traduire le fait que les contrats mixtes sont peu fréquents ou le rejet d'une option dissuasive puisqu'elle majore la dette.



LES INFORMATIONS RÉCURRENTES REQUISES DANS L'ANNEXE

Information sur le montant des droits d'utilisation

La valeur nette comptable des droits d'utilisation à la fin de la période comptable par catégories d'actifs sous-jacents est fournie (IFRS 16, § 53 j), sous forme de tableau à moins qu'un autre type de présentation ne soit plus approprié (IFRS 16, § 54).

Des groupes formant 74 % de l'échantillon ont présenté un tableau de variation des droits d'utilisation par catégories d'actifs sous-jacents.

Montant de la charge d'intérêt sur la dette de loyers

La charge d'intérêt sur la dette de loyers est mentionnée dans les comptes (IFRS 16, § 53 b). Cette information a été fournie par 58 % des groupes de l'échantillon.

Charges liées aux locations de courte durée et portant sur des biens de faible valeur

L'entité mentionne (IFRS 16, § 53 c et d) :

- la charge relative aux contrats de courte durée pour lesquels le preneur a choisi l'exemption de comptabilisation et d'évaluation prévue au § 5 a de la norme ;
- la charge relative aux locations portant sur des actifs de faible valeur, pour lesquelles le preneur a choisi l'exemption de comptabilisation et d'évaluation prévue au § 5 b.

Le quart environ des groupes de l'échantillon fait état d'informations sur cet aspect, de la manière suivante :

- 15 % ont communiqué un montant global ;
- 13 % précisent seulement que le montant n'est pas significatif.

Autres informations sur le compte de résultat

Une entité doit mentionner :

- la charge correspondant aux loyers variables non pris en compte pour déterminer la dette des contrats de location (IFRS 16, § 53 e) ;
- les revenus provenant de sous-locations (IFRS 16, § 53 f) ;
- les profits et les pertes des transactions de cession-bail (IFRS 16, § 53 i).

Les groupes de l'échantillon ont indiqué :

- les charges de loyer variable, pour 25 % d'entre eux (Accor, ArcelorMittal, Crédit Agricole, EssilorLuxottica, Hermes, Kering, Michelin, Natixis, Renault, Société Générale, Suez, TechnipFMC, Total, Veolia Environnement) ;
- les revenus de sous-location, pour 20 % d'entre eux (Atos, Carrefour, Crédit Agricole, EDF, EssilorLuxottica, Kering, Natixis, Sanofi, Scor SE, Société Générale, TechnipFMC) ;
- des montants au titre des cessions-bail, pour 4 % d'entre eux (Crédit Agricole, Faurecia).

Informations sur les paiements liés aux contrats de location

Analyse de la dette par échéances – Le preneur fait état d'une analyse par échéances de la dette au titre des contrats de location. Cette information est fournie distinctement de l'analyse par échéances des autres dettes financières (IFRS 16, § 58).



Actualité d'IFRS 16 sur les contrats de location

Les groupes qui ont communiqué une analyse des maturités des dettes de loyers représentent 80 % de l'échantillon examiné.

Total des décaissements – L'entité indique le total des décaissements liés aux contrats de location (IFRS 16, § 53 g).

Les groupes Accor, Arkema, Crédit Agricole, Dassault Systèmes, Kering, Saint Gobain, Scor SE, SES, Solvay, STMicroelectronics, Suez, TechnipFMC, soit 21 % de l'échantillon, ont fourni cette information.

Paiements futurs exclus de la dette de loyers – La norme impose la mention des paiements futurs exclus de la dette de loyers, tels que les loyers variables (IFRS 16, § 59 b).

Les informations sur cet aspect ont été les suivantes :

- options de renouvellement non prises en compte (ArcelorMittal, Legrand, Renault, Solvay, soit 7 % de l'échantillon). Le peu de cas où cette information figure peut résulter de ce qu'il n'existe pas d'option de renouvellement non prise en compte dans la dette de loyers ou que, plus simplement, l'information n'a pas été fournie ;
- loyers variables (ArcelorMittal, Sanofi, soit 4 % de l'échantillon) ;
- garantie de valeur résiduelle (ArcelorMittal, soit 2 % de l'échantillon) ;
- contrats non commencés (ArcelorMittal, Dassault Systèmes, EDF, Faurecia, Kering, LVMH, Natixis, Renault, Safran, Sanofi, Scor SE, Solvay, Teleperformance, TechnipFMC, Valeo, soit 27 % de l'échantillon).

Incidence de la décision de l'IFRS IC du 26 novembre 2019 sur la durée de location

Le 26 novembre 2019, le Comité d'interprétation des IFRS a publié une décision précisant la portée du paragraphe B34 d'IFRS 16 relatif à la durée des contrats de location (voir partie 3 du dossier « Les récentes décisions du Comité d'interprétation des IFRS sur l'application d'IFRS 16 »).

À peine la moitié des groupes de l'échantillon, soit 26 groupes, y font référence, ce qui peut s'expliquer par sa publication tardive de cette décision par rapport à la date de clôture des comptes 2019. Parmi eux :

- 18 groupes (32 % de l'échantillon) indiquent que les analyses sont en cours et qu'ils n'ont pas tiré les éventuelles conséquences de la décision du Comité dans leurs comptes au 31 décembre 2019 ;
- 8 groupes mentionnent explicitement avoir comptabilisé les impacts dans les comptes clos le 31 décembre 2019 ;
- 3 groupes précisent que la position indicative de l'ANC de février 2018 sur les baux 3-6-9 pourrait être remise en cause par la décision du Comité d'interprétation ;
- 10 groupes expriment que cette décision est sans conséquence pour eux ou qu'ils n'anticipent pas d'incidence significative.

LES INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Comme on pouvait s'y attendre, la mise en œuvre d'IFRS 16 a eu une incidence sur la communication financière et l'un de ses vecteurs privilégiés, les « indicateurs alternatifs de performance ». Sur la base de l'échantillon, KPMG a analysé l'évolution des indicateurs alternatifs de performance consécutive à l'application d'IFRS 16.



Maintien de la définition antérieure des indicateurs

Un certain nombre de groupes a choisi de conserver la définition de ces indicateurs qui subissent donc mécaniquement l'incidence d'IFRS 16.

Par exemple, les ratios d'endettement financier, tels que le rapport endettement/capitaux propres, se dégradent, tandis que l'EBITDA s'améliore (allègement des charges externes et augmentation des amortissements et des charges financières).

Nouvelle définition des indicateurs alternatifs de performance

D'autres groupes, au contraire, ont choisi de faire évoluer la définition de leurs indicateurs alternatifs de performance. Ainsi :

- 23 groupes ont changé la définition de leur endettement financier afin d'en exclure la dette de loyers ;
- 3 groupes ont remplacé l'EBITDA par un nouvel indicateur. Bouygues et Orange l'ont remplacé par l'EBITDAaL (EBITDA after Lease) et Sodexo par l'« EBITDA ajusté » ;
- 2 groupes ont créé un nouvel indicateur pour remplacer le Free cash-flow. Il s'agit de Carrefour avec le « cash-flow libre net » et d'Hermès avec le « cash-flow disponible ajusté ». 8 autres groupes ont modifié leur définition du Free cash-flow pour tenir compte des paiements de loyers.

Cette évolution de l'information financière est un point particulier d'attention pour l'AMF.

RAPPEL L'AMF avait encouragé les sociétés concernées à présenter, dès la publication de leurs résultats 2018, les principaux effets d'IFRS 16 sur les agrégats de communication financière (indicateurs alternatifs de performance, flux de trésorerie, prévisions et perspectives de la société, par exemple) (AMF, DOC-2018-12 « Rapport financier annuel - États financiers 2018 et travaux de revue des états financiers 2016-2017 », 29 octobre 2018).

Et elle avait invité les émetteurs à poursuivre cet effort à l'occasion de la préparation des comptes intermédiaires en 2019 (AMF, communiqué du 23 mai 2019), et renouvelé ses attentes dans ses recommandations sur l'arrêt des comptes de l'exercice 2019 (AMF, DOC-2019-13 précité).

D'une manière plus générale, la position de l'AMF figure dans son texte DOC-2015-12 « Indicateurs alternatifs de performance » de décembre 2015.



2 Les incidences de la crise sanitaire : application d'IFRS 16

Face à la crise engendrée par la Covid-19 et aux nombreux aménagements de loyers consentis par les bailleurs, l'IASB a publié dès le mois de mai un amendement à IFRS 16 pour faciliter la comptabilisation de ces aménagements par les preneurs. La modification de la norme qui en a résulté ne bénéficie toutefois pas aux bailleurs. Cet amendement a été adopté en octobre dernier par l'Union européenne.

Nous proposons une analyse comparative, illustrée par le déroulé d'exemples d'aménagements des loyers, de l'application des dispositions générales de la norme et des simplifications apportées par l'amendement pour les preneurs.

Nous précisons également dans cette partie les autres points liés aux locations sur lesquels le contexte spécifique actuel impose aux sociétés de porter leur attention.

LES MODIFICATIONS DE CONTRAT DE LOCATION CÔTÉ PRENEURS : RAPPEL D'IFRS 16

Dispositions régissant les modifications de contrat

Définition – Les dispositions générales d'IFRS 16 sur les modifications de contrat demeurent en vigueur, y compris après la mesure de simplification de nature dérogatoire introduite par l'amendement publié en mai 2020 par l'IASB (voir ci-dessous).

Pour rappel, une modification de contrat de location est un changement apporté au périmètre du contrat d'origine (compléments ou retraits d'actifs loués, augmentation ou réduction de la durée de location), ou une modification des loyers. Les modifications au sens d'IFRS 16 supposent que le contrat ait été modifié à la suite d'une négociation entre les deux parties ; elles ne peuvent résulter de la simple application des clauses du contrat existant.

A contrario, lorsque le changement résulte d'une application des clauses du contrat existant, ses effets sont enregistrés en tant que loyer variable (IFRS 16, § 38).

Principes de comptabilisation – Si la modification du contrat consiste à accroître le champ du contrat tout en augmentant les loyers de manière proportionnée (la modification aurait pu donner lieu en pratique à un nouveau contrat distinct), la modification du contrat est comptabilisée comme un contrat de location séparé et n'a aucun effet sur la comptabilisation du contrat d'origine (IFRS 16, § 44).

Si la modification du contrat ne peut être comptabilisée comme un contrat distinct, le preneur procède de la manière suivante à la date de la modification (IFRS 16, § 45) :

– a) il alloue la rémunération globale en appliquant les §§ 13 à 16 de la norme sur l'allocation à ses diverses composantes « location » et/ou « service » d'un contrat global incluant la location ;



- b) il détermine la nouvelle durée de location en appliquant les §§ 18 et 19 de la norme ;
- c) il réapprécie la dette en actualisant la nouvelle séquence de paiements sur la base d'un taux d'actualisation révisé en date de modification. Ce taux est le taux implicite du contrat pour la durée résiduelle de la location s'il peut être déterminé facilement. À défaut, le taux d'actualisation est le taux d'endettement marginal du preneur.

En cas de modification de contrat qui réduit le champ de la location, le preneur comptabilise la réduction de la dette en réduisant la valeur nette comptable du droit d'utilisation pour refléter la fin totale ou partielle du contrat ; le profit ou la perte résultant de la différence entre ces deux réductions est comptabilisé en résultat. Dans les autres cas de modifications de contrat non comptabilisées en tant que contrat distinct, l'augmentation de la dette a pour contrepartie le droit d'utilisation (IFRS 16, § 46).

Les modifications de contrat liées à la crise sanitaire

De nombreux locataires en difficultés, du fait des baisses d'activité ou de fermetures de locaux consécutives à la crise sanitaire de la Covid-19, ont obtenu des bailleurs des aménagements de loyers, tels que des reports d'échéance, des abandons purs et simples de loyers, ou encore des réductions partielles de loyers.

L'application des principes d'IFRS 16 au contexte actuel – Dans la grande majorité des cas, les aménagements dont bénéficient les preneurs ne résultent pas de l'application des clauses du contrat initial ou de la loi mais de négociations spécifiques entre le preneur et le bailleur et, donc, constituent des modifications de contrat au sens d'IFRS 16.

Suivant la norme, comme nous venons de le rappeler, de telles modifications nécessitent de recalculer la dette de loyers au moyen d'un taux d'actualisation révisé. L'ajustement de la dette qui en résulte a pour contrepartie le droit d'utilisation, ce qui a pour conséquence un étalement sur la durée du droit d'utilisation des effets économiques positifs des aménagements, nonobstant leurs effets favorables instantanés sur la trésorerie.

Les exemples suivants illustrent l'application des dispositions générales d'IFRS 16 à des cas d'abandon de loyers, de réduction de loyers, de report d'échéance (exemple 1), ainsi qu'au cas de réduction du champ de la location et des loyers (exemple 2), en faisant l'hypothèse que le preneur n'a pas opté pour la mesure dérogatoire de simplification introduite en mai 2020 par l'IASB (voir ci-dessous).

EXEMPLES

EXEMPLE 1 : SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT DE LOYERS

Une location d'une durée d'un an et demi a débuté le 1^{er} janvier 2020 et prendra fin le 30 juin 2021. Elle prévoit six loyers trimestriels à terme échu de 1 000.

Le 1^{er} janvier 2020, le taux d'intérêt trimestriel est de 1 % et correspond au taux d'endettement marginal du preneur, à défaut de disposer du taux implicite du bail. Le tableau d'amortissement de la dette de loyers est le suivant à la date à laquelle débute la location, le 1^{er} janvier 2020.

Amortissement de la dette de loyers prévu au 1 ^{er} janvier 2020				
Périodes trimestrielles en 2020 et 2021	Dette en début de période (valeur actuelle)	Intérêts (1 % trimestriel)	Paiement	Dette en fin de période (valeur actuelle)
1 ^{er} trim. 2020	5795	58	- 1000	4853
2 ^e trim. 2020	4853	49	- 1000	3902
3 ^e trim. 2020	3902	39	- 1000	2941



Actualité d'IFRS 16 sur les contrats de location

Amortissement de la dette de loyers prévu au 1^{er} janvier 2020

Périodes trimestrielles en 2020 et 2021	Dette en début de période (valeur actuelle)	Intérêts (1 % trimestriel)	Paiement	Dette en fin de période (valeur actuelle)
4 ^e trim. 2020	2 941	29	- 1 000	1 970
1 ^{er} trim. 2021	1 970	20	- 1 000	990
2 ^e trim. 2021	990	10	- 1 000	0

Trois scénarios d'aménagements de loyers, consécutifs aux difficultés du preneur liées à la Covid-19, sont examinés : abandon de loyers, réduction de loyers, report d'échéance. Dans chacun de ces scénarios :

- l'aménagement des loyers est consenti le 1^{er} avril 2020 par le bailleur, après paiement du premier loyer de 1 000 le 31 mars 2020 ;
- il résulte d'une négociation et non de la mise en jeu de clauses existantes dans le contrat ;
- aucun autre élément du contrat n'est modifié.

Après paiement du premier loyer de 1 000 le 31 mars 2020, la dette de loyers au 1^{er} avril 2020 est de 4 853 dans le plan d'amortissement établi initialement (voir tableau ci-dessus). Pour chaque scénario, il convient de recalculer la dette de loyers au 1^{er} avril 2020, date de l'aménagement des loyers, en tenant compte des nouveaux loyers.

Si l'aménagement des loyers est une modification du contrat au sens d'IFRS 16, le nouveau taux d'actualisation au 1^{er} avril 2020, soit 0,75 % au cas particulier, doit être utilisé et l'impact du recalcul de la dette de loyers est imputé sur le droit d'utilisation. Il en résulte une diminution des charges d'amortissement futures du droit d'utilisation à compter du 1^{er} avril 2020 jusqu'au terme de la location le 30 juin 2021.

Scénario 1 : abandon d'un loyer - Le 1^{er} avril 2020, après paiement du premier loyer, le bailleur accepte de ne pas percevoir le second loyer dû le 30 juin 2020.

Il reste donc 4 échéances de loyers de 1 000 à payer, du 30 septembre 2020 au 30 juin 2021.

Actualisés au taux trimestriel de 0,75 %, ces 4 paiements totalisent 3 897 qui constituent la nouvelle dette de loyers.

Calcul au 1^{er} avril 2020 de la dette de loyers actualisée au taux trimestriel de 0,75 % (scénario 1)

Périodes	Paiement	Coefficient d'actualisation (0,75 % trimestriel)	Montant actualisé
3 ^e trim. 2020	1 000	0,985167	985
4 ^e trim. 2020	1 000	0,977833	978
1 ^{er} trim. 2021	1 000	0,970554	971
2 ^e trim. 2021	1 000	0,963329	963
			3 897

Le nouveau tableau d'amortissement est le suivant.

Amortissement de la nouvelle dette de loyers au taux trimestriel de 0,75 % (scénario 1)

Périodes	Dette en début de période	Intérêts (0,75 % trimestriel)	Paiement	Dette en fin de période
2 ^e trim. 2020	3 897	29		3 926
3 ^e trim. 2020	3 926	30	- 1 000	2 956
4 ^e trim. 2020	2 956	22	- 1 000	1 978
1 ^{er} trim. 2021	1 978	15	- 1 000	993
2 ^e trim. 2021	993	7	- 1 000	0

Après prise en compte de l'abandon de la seconde échéance de loyer et du nouveau taux d'actualisation de 0,75 %, le montant recalculé de la dette au 1^{er} avril 2020 est de 3 897 contre 4 853 dans le tableau d'amortissement d'origine, soit un allègement de dette de 956. Ce montant est porté en



réduction du droit d'utilisation. Les charges d'amortissement du droit d'utilisation sont diminuées à due concurrence jusqu'au terme de la location le 30 juin 2021.

La différence de 44 entre la réduction de la dette de loyers de 956 et le montant du loyer abandonné de 1 000 résulte des effets de l'actualisation constitués :

- d'une part, de la revalorisation de la dette due à la réduction du taux d'actualisation (36) ;
- et, d'autre part, du décalage d'un trimestre entre l'octroi de l'abandon et l'échéance du loyer abandonné (8).

Scénario 2 : diminution des loyers - Le 1^{er} avril 2020, avant paiement du second loyer, le bailleur consent à réduire de 1 000 à 800 les 5 loyers restant dus.

Selon ce scénario, le preneur obtient une réduction de loyers de 5 fois 200, soit 1 000. La nouvelle dette de loyers de 3 911 est obtenue en actualisant les 5 échéances de loyer ramenées chacune à 800, au taux trimestriel de 0,75 %.

Calcul au 1^{er} avril 2020 de la dette de loyers actualisée au taux trimestriel de 0,75 % (scénario 2)

Périodes	Paiements	Coefficient d'actualisation (0,75 % trimestriel)	Montant actualisé
2 ^e trim 2020	800	0,992556	794
3 ^e trim. 2020	800	0,985167	788
4 ^e trim. 2020	800	0,977833	782
1 ^{er} trim. 2021	800	0,970554	776
2 ^e trim. 2021	800	0,963329	771
			3 911

Le nouveau tableau d'amortissement de la dette de loyers est alors le suivant.

Amortissement de la nouvelle dette de loyers au taux trimestriel de 0,75 % (scénario 2)

Périodes	Dette en début de période	Intérêts (0,75 % trimestriel)	Paiement	Dette en fin de période
2 ^e trim. 2020	3 911	29	- 800	3 140
3 ^e trim. 2020	3 140	24	- 800	2 364
4 ^e trim. 2020	2 364	18	- 800	1 582
1 ^{er} trim. 2021	1 582	12	- 800	794
2 ^e trim. 2021	794	6	- 800	0

La réduction des loyers à 800 et le passage à 0,75 % du taux d'actualisation a pour effet de ramener la dette de loyers à 3 911. La différence entre la dette d'origine au 1^{er} avril 2020 de 4 853 et la nouvelle dette de 3 911 est une réduction de 942 de la dette, cette réduction étant portée en diminution du droit d'utilisation.

La différence entre la réduction de la dette de loyers de 942 et la somme des 5 réductions de 200 du loyer trimestriel, soit 1 000, est de 58 et résulte des effets de l'actualisation.

Scénario 3 : report de loyers. À l'issue des négociations avec le bailleur, le preneur obtient le 1^{er} avril 2020, après paiement du premier loyer de 1 000, que les deux échéances suivantes payables le 30 juin et le 30 septembre soient reportées au 31 mars 2021 et au 30 juin 2021.

Le montant total des loyers restant à payer est identique (5 000), mais l'échelonnement des paiements est désormais le 31 décembre 2020 (1 000), le 31 mars 2021 (2 000) et le 30 juin 2021 (2 000).

Ici, seul l'échéancier de paiement des loyers est modifié. Comme il n'y a pas de changement dans le périmètre du contrat ni dans le montant des loyers, cet aménagement de loyers n'est pas une modification de contrat au sens d'IFRS 16. À notre avis, en pratique, ce report de loyers nécessite le recalcul de la dette et l'établissement d'un nouveau tableau d'amortissement de la dette en conservant le taux d'actualisation initial. La diminution de dette qui résulte de ce recalcul est enregistrée en résultat.



Actualité d'IFRS 16 sur les contrats de location

Calcul au 1^{er} avril 2020 de la dette de loyers actualisée au taux trimestriel de 1 % (scénario 3)

Fin de trimestre	Séquence des paiements avant et après report			Coefficient d'actualisation (1 % trimestriel)	Montants actualisés
	Initiale	Report	Finale		
2 ^e trim. 2020	1000	- 1000	0	0,99010	0
3 ^e trim. 2020	1000	- 1000	0	0,98030	0
4 ^e trim. 2020	1000		1000	0,97059	971
1 ^{er} trim. 2021	1000	1000	2000	0,96098	1 922
2 ^e trim. 2021	1000	1000	2000	0,95147	1 903
	5000	0	5000		4 796

Le nouveau plan d'amortissement de la dette de loyers est alors le suivant.

Amortissement de la nouvelle dette de loyers au taux trimestriel de 1 % (scénario 3)

Fin de trimestre	Capital du en début de trimestre	Intérêts (1 % trimestriel)	Paiement	Capital en fin de trimestre
2 ^e trim. 2020	4 796	48		4 844
3 ^e trim. 2020	4 844	48		4 892
4 ^e trim. 2020	4 892	49	- 1000	3 941
1 ^{er} trim. 2021	3 941	39	- 2000	1980
2 ^e trim. 2021	1 980	20	- 2000	0

Sur la base du nouveau calendrier de paiements et du taux d'actualisation initial, la valeur réestimée de la dette de loyers au 1^{er} avril 2020 est de 4 796, contre une dette à cette date de 4 853 dans le plan d'amortissement initial. La diminution de 57 est portée en profit au compte de résultat (au cas d'espèce, l'effet est identique à celui qui résulterait de l'application de l'amendement Covid-19, voir ci-après).

Cette diminution de la dette provient de l'effet de l'actualisation à 1 % du recul de deux loyers par rapport à l'échéancier initial.

EXEMPLE 2 : SCÉNARIO DE DIMINUTION DE LA SURFACE LOUÉE ET DES LOYERS

Un contrat de location immobilière fait l'objet d'une renégociation en raison de la baisse d'activité du preneur liée à la Covid-19. Le bailleur accepte, à l'issue de cette renégociation, de réduire les surfaces louées et de réduire corrélativement les loyers.

Il s'agit d'une modification du contrat de location au sens d'IFRS 16.

Dans une première étape, il y a lieu de réduire la valeur nette comptable du droit d'utilisation et la valeur de la dette de loyers sur la base du rapport entre les surfaces abandonnées et les surfaces totales louées avant la modification du bail. Ces deux ajustements sont constatés en résultat, ce qui engendre la comptabilisation d'un profit ou d'une perte.

Dans une deuxième étape, la dette de loyers est recalculée sur la base des loyers réduits et du taux d'actualisation à la date de la modification. La différence entre la dette ainsi recalculée et la dette déterminée à l'issue de la première étape est portée en ajustement du droit d'utilisation.

Les problèmes liés à l'application de ces dispositions générales – Les exemples ci-dessus montrent que les dispositions d'IFRS 16 sur les modifications des locations engendrent des calculs parfois complexes.

Si l'on conçoit qu'elles puissent être appliquées à une modification d'un contrat de location isolée, leur mise en œuvre à une multitude de modifications de contrats intervenant de manière simultanée peut représenter un coût significatif. La pandémie de la Covid-19 a été pour beaucoup de groupes l'occasion d'obtenir de nombreux aménagements de loyers



parfois de nature différente, susceptibles d'engendrer pour eux un coût de traitement comptable important.

L'autre inconvénient de ces dispositions d'IFRS 16 est de priver les bénéficiaires des aménagements de loyers de la possibilité de comptabiliser immédiatement en résultat, et donc de refléter dans la performance de la période, les réductions de dette de loyers en résultant.

L'AMENDEMENT APPORTÉ À IFRS 16 POUR LES PRENEURS

Sensible aux préoccupations exprimées ci-dessus, l'IASB a publié dès le 10 avril 2020 un « Educational material » sur la comptabilisation des aménagements de loyers selon les dispositions générales d'IFRS 16, suivi le 28 mai 2020 d'un amendement à IFRS 16 pour faciliter aux preneurs la comptabilisation de ces aménagements (IASB, « Educational Material - IFRS 16 and covid-19 - Accounting for covid-19-related rent concessions applying IFRS 16 Leases », 10 avril 2020, et « Allègements de loyer liés à la Covid-19 - Modification d'IFRS 16 Contrats de location », 28 mai 2020).

Cet amendement simplifie l'application d'IFRS 16 dans le contexte de la Covid-19 et permet la comptabilisation instantanée en résultat des effets positifs des aménagements de loyers obtenus, plutôt que leur étalement sur la durée résiduelle de location (IFRS 16, §§ 46A et 46B nouveaux).

Contenu de l'amendement à IFRS 16

Le preneur peut choisir, à titre de simplification, de ne pas rechercher si un aménagement de loyers remplissant les conditions d'éligibilité indiquées au paragraphe 46B (voir ci-dessous) doit être ou non traité comme une modification du contrat de location au sens d'IFRS 16. S'il fait ce choix, le preneur comptabilise tout changement de loyer résultant de cet aménagement comme si ce changement n'était pas une modification de contrat au sens d'IFRS 16 (IFRS 16, § 46A).

Cette disposition sibylline signifie que, si le preneur opte pour la simplification offerte par le § 46A précité, sous réserve du respect des conditions d'éligibilité, il comptabilise généralement les effets du changement des loyers en tant que loyers variables négatifs, c'est-à-dire en comptabilisant le produit intégralement en résultat (la valeur du droit d'utilisation reste donc inchangée) au moment où l'aménagement du contrat est consenti si les conditions éventuelles sont remplies.

PRÉCISION S'agissant de la simplification consistant à autoriser de ne pas rechercher si l'aménagement du contrat est une modification de contrat au sens d'IFRS 16, il convient de noter que sa portée paraît limitée dans la mesure où la plupart des modifications des montants ou des échéances des loyers résultent d'une modification du contrat, et non d'une clause existante du contrat mise en jeu à l'occasion de la pandémie. En outre, lorsque l'aménagement des loyers résulte d'une clause du contrat, ses effets positifs sont généralement enregistrés immédiatement en résultat en tant que loyer variable.

L'application optionnelle de la dérogation peut être limitée à certains contrats uniquement ayant des caractéristiques similaires et conclus dans des circonstances similaires, et cela en vertu du § 2 d'IFRS 16 qui prévoit une application de la norme homogène aux contrats présentant des caractéristiques similaires et conclus dans des circonstances similaires (IFRS 16, § BC 205 c).



Éligibilité des aménagements des contrats à l'amendement Covid-19

Pour appliquer la dérogation prévue au § 46A, il convient que l'aménagement des loyers :

- soit directement lié à la crise sanitaire de la Covid-19 ;
- résulte d'un accord entre les deux parties, et non d'une décision unilatérale du preneur ;
- remplisse les trois conditions développées ci-après.

Les trois conditions cumulatives – Doivent être remplies simultanément les trois conditions suivantes (IFRS 16, § 46B) :

- (a) les aménagements de loyers accordés doivent aboutir à une rémunération globale du contrat qui est sensiblement équivalente, ou inférieure, à ce qu'elle était immédiatement avant la révision ;
- (b) pour être éligibles, les aménagements ne doivent affecter que les loyers initialement dus au plus tard le 30 juin 2021. Par exemple, un aménagement de loyers remplit cette condition si la réduction de loyers affecte ceux dus au plus tard le 30 juin 2021, même si cet aménagement augmente les loyers après le 30 juin 2021 ;
- (c) aucun autre changement substantiel ne doit avoir été apporté au contrat.

Précisions sur la condition (a) – Les explications fournies dans les bases de conclusions de l'amendement indiquent qu'une augmentation de la rémunération du contrat n'interdirait pas de considérer que la condition (a) est remplie si l'augmentation était limitée à la valeur temps de l'argent (IFRS 16, § BC 205D a).

Tel pourrait être le cas d'un rééchelonnement des échéances de loyers accompagné d'une augmentation des loyers limitée aux seuls effets d'actualisation des décalages de paiement par rapport à l'échéancier d'origine.

Précisions sur la condition (b) – La condition (b) ne peut être remplie si les aménagements de loyers portent sur des échéances post 30 juin 2021. Cette restriction est de nature à faciliter l'identification de la crise sanitaire en tant que facteur déterminant dans l'aménagement des loyers consenti par le bailleur (IFRS 16, § BC 205D b).

Elle exclut ainsi que, dans un aménagement de loyers relatif à la fois à des échéances antérieures au 30 juin 2021 et à des échéances postérieures à cette date, il soit possible de découper cet aménagement en deux parties, un aménagement des loyers dus avant le 30 juin 2021, qui pourrait bénéficier de l'application de l'amendement 46A, et un aménagement des loyers dus après le 30 juin 2021, qui serait comptabilisé conformément aux dispositions générales d'IFRS 16 sur les modifications de contrat.

Précisions sur la condition (c) – La condition (c) implique que les aménagements de loyers ne peuvent être accompagnés d'aucune autre modification du contrat. Par exemple, si une réduction de loyers s'accompagne d'un retrait de certains actifs loués, ce retrait devra être qualifié de changement substantiel et la condition (c) ne sera pas remplie.

Selon les explications fournies dans les bases de conclusions de l'amendement, un abandon de trois mois de loyers dus avant le 30 juin 2021, suivi par trois mois additionnels de paiements équivalents en fin de contrat, ne constituerait pas un changement substantiel du bail, ce qui permet d'appliquer l'amendement (IFRS 16, § BC 205D c). L'interprétation de ce commentaire est que, si un abandon de trois mois de loyers dus avant le 30 juin 2021 est accompagné d'un prolongement du bail pendant trois mois, il n'y a pas lieu de considérer que ce prolongement du bail est une modification substantielle du contrat, distincte de l'aménagement des loyers. La condition (b) serait alors remplie. Toutefois, si la durée de



la prolongation du bail excédait le nombre de loyers abandonnés, il s'agirait a priori d'une modification substantielle du bail et la condition (c) ne serait pas remplie.

EXEMPLES

Exemple 1 : mise en œuvre des 3 conditions d'éligibilité - Un contrat de location comporte les caractéristiques initiales suivantes :

- durée résiduelle du contrat de 18 mois à compter du 1^{er} avril 2020 (soit une fin de contrat le 30 septembre 2021) ;
- loyer mensuel fixe de 100.

La mise en œuvre des trois conditions d'éligibilité est examinée pour chacun des onze scénarios de modification de ce contrat de location envisagés.

Mise en œuvre des trois conditions d'éligibilité selon le scénario d'aménagement du contrat				
Scénario de modification du contrat	Conditions d'éligibilité à remplir			Éligibilité à l'amendement Covid-19
	(a) Rémunération équivalente ou en baisse	(b) Loyers dus avant le 30 juin 2021	(c) Pas d'autre modification substantielle	
1. Abandon pur et simple des loyers à partir du 1 ^{er} juin 2020 jusqu'au 30 septembre 2021	Remplie	Condition (b) non remplie	Remplie	Non
2. Abandon des loyers du 3 ^e trimestre 2020 sous condition de non-réouverture	Remplie	Remplie	Remplie	Oui
3. Abandon des loyers du 2 ^e trimestre 2020 avec extension de 3 mois du bail avec le même loyer	Remplie	Remplie	Remplie	Oui
4. Abandon des loyers du 3 ^e trimestre 2020 et loyer du 4 ^e trimestre devenant variable en fonction du chiffre d'affaires (loyer variable mensuel estimé ≤ 100)	Condition (a) à apprécier	Remplie	Remplie	Condition (a) à apprécier
5. Abandon des loyers entre octobre 2020 et mars 2021 (6 mois)	Remplie	Remplie	Remplie	Oui
6. Réduction de 50 % des loyers du dernier trimestre 2020 et des trois premiers trimestres 2021 (un an)	Remplie	Condition (b) non remplie	Remplie	Non
7. Abandon des loyers du 2 ^e trimestre 2020 avec extension de 5 mois du bail	Condition (a) non remplie	Remplie	Condition (c) non remplie	Non
8. Différé des loyers du 2 ^e trimestre 2020 sur le 3 ^e trimestre 2020	Remplie	Remplie	Remplie	Oui
9. Différé des loyers de 2020 avec un report intégral en 2021	Remplie	Remplie	Remplie	Oui
10. Différé des loyers de juillet et d'août 2020 sur 2021 avec augmentation des loyers	Condition (a) à apprécier	Remplie	Remplie	Condition (a) à apprécier
11. Loyers du 2 ^e trimestre 2020 : 60 % différés sur le 3 ^e trimestre et 40 % abandonnés	Remplie	Remplie	Remplie	Oui

Dans le scénario 1, les loyers abandonnés couvrent une période dont le terme est au-delà du 30 juin 2021. Il en résulte que la condition (b) n'est pas remplie.

Dans le scénario 3, l'abandon de loyers de 3 mois est couplé avec une extension du contrat d'une durée également de 3 mois. Cette extension du bail n'est pas considérée comme un changement



Actualité d'IFRS 16 sur les contrats de location

substantiel du contrat, de sorte que la condition (c) est considérée comme remplie [voir commentaires sur la condition (c) ci-dessus].

Dans le scénario 4, le bailleur concède un abandon des loyers du 3^e trimestre 2020 moyennant un loyer du 4^e trimestre 2020 devenant variable en fonction du chiffre d'affaires de ce trimestre. Ce scénario nécessite d'estimer le loyer variable prévu au cours du 4^e trimestre afin de déterminer si la modification du contrat permettra au minimum une stabilité de la rémunération globale du contrat, voire une diminution de cette rémunération. Si tel n'était pas le cas, la condition (a) ne serait pas remplie.

Dans le scénario 10, le bailleur accepte de reporter les loyers de juillet et août 2020 à 2021 en contrepartie d'une augmentation des loyers. Là encore, il convient d'apprécier si la condition (a) relative à la rémunération globale du contrat est remplie :

– si l'augmentation demandée reflète uniquement la valeur temps de l'argent, il peut être considéré que la rémunération globale du contrat n'a pas augmenté, que la condition (a) est remplie et que le contrat est éligible à la dérogation ;

– en revanche, si l'augmentation est significativement plus importante, elle disqualifie cet aménagement de loyers au regard de l'éligibilité à la dérogation offerte par l'amendement.

Exemple 2 : cas où la diminution des loyers s'accompagne d'une réduction de la surface louée

- Ce cas est celui évoqué à la fin de la sous-partie précédente consacrée au rappel de l'application des dispositions générales d'IFRS 16.

Si l'aménagement des loyers s'accompagne d'une réduction des surfaces louées, du fait notamment de l'activité moindre du preneur, cette réduction des surfaces constitue une modification substantielle du bail, distincte de l'avantage obtenu sur les loyers. La condition (c) relative à l'absence d'autres changements substantiels dans le contrat n'est pas remplie et le paragraphe nouveau 46A ne peut pas être appliqué.

Conséquences comptables de l'amendement

Schémas de comptabilisation – Les explications dans les bases de conclusions de l'amendement indiquent comment comptabiliser généralement les aménagements de loyers en cas d'utilisation de la dérogation du paragraphe 46A (IFRS 16, § BC 205E) :

– les abandons ou diminutions de loyers sont comptabilisés en tant que loyers variables négatifs (IFRS 16, § 38), c'est-à-dire que les gains correspondant aux réductions de dette de loyers qui en résultent sont enregistrés immédiatement en résultat quand les conditions sont remplies ;

– les différés de paiements de loyers, sans modification des montants à payer, donnent lieu au calcul d'une nouvelle dette de loyers tenant compte du nouvel échéancier, ce qui entraîne la réduction de la dette et l'enregistrement d'un profit en résultat. Cette réduction est moindre que dans le cas précédent puisqu'elle est limitée à l'effet de l'actualisation des décalages de paiement des loyers sur la dette ;

– les deux types d'aménagements précédents peuvent être combinés (réduction de loyers, différés de paiements).

Dette de loyers recalculée sans modifier le taux d'actualisation initial – La mesure de simplification n'empêche pas d'avoir à recalculer la nouvelle dette de loyers sur la base de la nouvelle séquence de loyers. Ce calcul a lieu à la date où l'aménagement des loyers est conclu entre le bailleur et le preneur. En revanche, il n'y a pas lieu de modifier le taux d'actualisation utilisé initialement.



Date d'enregistrement de l'aménagement de contrat – Les effets de l'aménagement de loyers sont comptabilisés en résultat le jour où cet aménagement est conclu entre le bailleur et le preneur.

Si l'aménagement est consenti sous réserve de la réalisation d'une condition, il convient d'attendre la réalisation de la condition pour le comptabiliser. Par exemple, si le preneur a obtenu une réduction de son loyer, seulement à compter du début d'une éventuelle période future de reconfinement, la réduction ne sera comptabilisée qu'au jour de l'annonce du reconfinement.

Amortissement du droit d'utilisation – Puisque la réduction de la dette est enregistrée en résultat, la valeur brute du droit d'utilisation comptabilisé initialement n'est pas affectée lorsque le § 46A nouveau est mis en œuvre. Le plan d'amortissement du droit d'utilisation demeure le même que le plan initial puisqu'aucune disposition du contrat, autre que les loyers, n'a été modifiée.

Il existe toutefois une exception au maintien du plan d'amortissement : il s'agit du cas où la durée de la location a été prolongée en cohérence avec la période d'abandon de loyers. Il convient alors d'allonger la durée d'amortissement pour l'aligner sur la nouvelle durée résiduelle de location (voir ci-dessus, commentaires relatifs à la condition (c) d'éligibilité).

EXEMPLE

Application de l'amendement aux 3 scénarios de l'exemple 1 ci-avant traité selon les dispositions générales d'IFRS 16 – Reprenons les trois scénarios de modification du contrat de location unique, traités dans la sous-partie précédente consacrée à l'application des dispositions générales d'IFRS 16 « EXEMPLE 1 : SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT DU CONTRAT ».

Le preneur décide d'appliquer la dérogation prévue par le nouveau § 46A de la norme, ayant vérifié que les trois scénarios examinés remplissent les conditions d'éligibilité prévues au § 46B, ce qui a pour conséquences dans les trois cas que :

- le taux d'actualisation initial pour recalculer la dette de loyers, soit 1 % au cas particulier, est conservé ;
- la réduction de la dette constatée est comptabilisée en résultat et ne modifie pas le droit d'utilisation ;
- un nouveau tableau d'amortissement de la dette de loyers est à déterminer ;
- le plan d'amortissement du droit d'utilisation, à l'inverse, demeure celui mis en place lors de la comptabilisation initiale du contrat.

Scénario 1 : abandon d'un loyer – Selon ce scénario, 4 échéances de loyers de 1 000 restent à payer, du 30 juin 2020 au 30 juin 2021. Actualisés au taux trimestriel de 1 %, ces 4 paiements totalisent 3 863 qui constitue la nouvelle dette de loyers, calculée dans le tableau ci-après.

Calcul de la nouvelle dette de loyers au 1^{er} avril 2020 (scénario 1, avec amendement Covid)

Période	Paievements	Coefficient d'actualisation (1 % trimestriel)	Montant actualisé
3 ^e trim. 2020	1 000	0,98030	980
4 ^e trim. 2020	1 000	0,97059	971
1 ^{er} trim. 2021	1 000	0,96098	961
2 ^e trim. 2021	1 000	0,95147	951
			3 863



Actualité d'IFRS 16 sur les contrats de location

Le plan d'amortissement de la dette de loyers, au taux d'actualisation initial de 1 %, est le suivant.

Amortissement de la nouvelle dette de loyers au 1 ^{er} avril 2020 (scénario 1, avec amendement Covid)				
Périodes	Dettes en début de période	Intérêts (1 % trimestriel)	Paielement	Dettes en fin de période
2 ^e trim. 2020	3863	39		3902
3 ^e trim. 2020	3902	39	- 1000	2941
4 ^e trim. 2020	2941	29	- 1000	1970
1 ^{er} trim. 2021	1970	20	- 1000	990
2 ^e trim. 2021	990	10	- 1000	0

La dette au 1^{er} avril 2020, recalculée au taux de 1 % et en prenant en compte l'abandon du loyer dû le 30 juin 2020, s'élève à 3 863, contre une dette de 4 853 dans le plan d'amortissement de la dette établi lors de la comptabilisation initiale du contrat de location. La réduction de la dette est égale à 990 et elle est enregistrée en profit au compte de résultat. Le montant de 990 est égal à 1000 / 1,01 du fait du décalage d'un trimestre entre la date où l'aménagement des loyers est consenti par le bailleur et l'échéance du loyer abandonné.

Si la date de l'aménagement des loyers avait été le 30 juin 2020, et non le 1^{er} avril 2020, elle aurait coïncidé avec l'échéance du loyer abandonné. La réduction de la dette à comptabiliser en résultat aurait été dans ce cas de 1000 et le plan d'amortissement de la dette établi à l'origine aurait pu continuer à être utilisé.

Scénario 2 : diminution des loyers - Le 1^{er} avril 2020, le preneur recalcule la dette de loyers sur la base des cinq loyers de 800, sans changer le taux d'actualisation trimestriel initial de 1 %. La nouvelle dette s'élève à 3 883 et se calcule comme suit.

Calcul de la nouvelle dette de loyers au 1 ^{er} avril 2020 (scénario 2, avec amendement Covid)			
Période	Paielements	Coefficient d'actualisation (1 % trimestriel)	Montant actualisé
2 ^e trim. 2020	800	0,990099	792
3 ^e trim. 2020	800	0,980296	784
4 ^e trim. 2020	800	0,970590	777
1 ^{er} trim. 2021	800	0,960980	769
2 ^e trim. 2021	800	0,951466	761
			3883

Le tableau d'amortissement de cette nouvelle dette est le suivant.

Amortissement de la nouvelle dette de loyers au 1 ^{er} avril 2020 (scénario 2, avec amendement Covid)				
Périodes	Dettes en début de période	Intérêts (1 % trimestriel)	Paielement	Dettes en fin de période
2 ^e trim. 2020	3883	39	- 800	3122
3 ^e trim. 2020	3122	31	- 800	2353
4 ^e trim. 2020	2353	23	- 800	1576
1 ^{er} trim. 2021	1576	16	- 800	792
2 ^e trim. 2021	792	8	- 800	0

Il en résulte que, au 1^{er} avril 2020, la dette de loyers passe de 4 853 à 3 883, soit une réduction de 970 qui est comptabilisée en profit au compte de résultat.

Le montant de 970 est cohérent avec le total de 1000 des réductions de loyers, soit 5×200 : la différence de 30 représente les effets de l'actualisation.



Scénario 3 : report de loyers - Sur la base du nouveau calendrier de paiements, et en conservant le taux d'actualisation initial de 1 %, la valeur réestimée de la dette de loyers au 1^{er} avril 2020 se calcule comme suit.

Calcul de la nouvelle dette de loyers au 1 ^{er} avril 2020 (scénario 3, avec amendement Covid)					
Période	Séquence initiale de loyers	Report	Séquence finale de loyers	Coefficient d'actualisation (1 % trimestriel)	Montants actualisés
2 ^e trim. 2020	1000	- 1000	0	0,99010	0
3 ^e trim. 2020	1000	- 1000	0	0,98030	0
4 ^e trim. 2020	1000		1000	0,97059	971
1 ^{er} trim. 2021	1000	1000	2000	0,96098	1922
2 ^e trim. 2021	1000	1000	2000	0,95147	1903
	5000	0	5000		4796

Le tableau d'amortissement de la nouvelle dette de 4796 est le suivant.

Amortissement de la nouvelle dette de loyers au 1 ^{er} avril 2020 (scénario 3, avec amendement Covid)				
Période	Capital dû en début de trimestre	Intérêts (1 % trimestriel)	Païement	Capital en fin de trimestre
2 ^e trim. 2020	4796	48		4844
3 ^e trim. 2020	4844	48		4892
4 ^e trim. 2020	4892	49	- 1000	3941
1 ^{er} trim. 2021	3941	39	- 2000	1980
2 ^e trim. 2021	1980	20	- 2000	0

La nouvelle dette s'élève à 4796 contre 4853 dans le plan d'amortissement initial, soit une réduction de la dette de 57, portée en profit au compte de résultat. Cette diminution de la dette provient de l'effet de l'actualisation à 1 % du recul de deux loyers par rapport à l'échéancier initial.

L'application de l'amendement Covid-19 permet d'éviter d'avoir à analyser si l'aménagement est une modification de contrat au sens d'IFRS 16. Mais, au cas particulier du scénario 3, l'application de l'amendement aboutit au même résultat que la mise en œuvre des règles générales d'IFRS 16 (voir ci-avant).

Présentation au compte de résultat

En l'absence de disposition dans la norme sur la présentation au compte de résultat du profit résultant des réductions de dette de loyers, plusieurs solutions sont a priori envisageables. En particulier, comme la norme fait un parallèle entre les loyers variables et le mode de comptabilisation des aménagements de loyers selon le nouveau § 46A, le profit résultant de la réduction des dettes de loyers pourrait être présenté en diminution de la charge de loyers variables en résultat opérationnel.

Informations dans l'annexe

L'application de la dérogation du § 46A impose de fournir les informations suivantes :

- le fait que ce choix a été effectué pour tous les aménagements de loyers remplissant les conditions du § 46B ou, si ce choix a été effectué seulement pour certains aménagements, des précisions sur les caractéristiques des contrats concernés ;
- le montant comptabilisé en résultat au titre de changements de dettes de loyers provenant des aménagements de loyers comptabilisés selon la dérogation du § 46A.



Actualité d'IFRS 16 sur les contrats de location

S'agissant des diminutions des dettes de loyers résultant des aménagements de loyers, les explications dans les bases de conclusions à l'amendement indiquent qu'elles seront signalées au titre des flux de variation des dettes financières, notamment ceux non représentés par des sorties de trésorerie (IFRS 16, § BC 205G ; IAS 7, §§ 44A à 44E).

Entrée en vigueur dans l'Union européenne

L'amendement a été adopté par l'Union européenne le 9 octobre 2020. Il est d'application immédiate et rétrospective : ainsi, les émetteurs pourront en particulier se prévaloir de son utilisation pour tous les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020 (UE, règl. 2020/1434 du 9 octobre 2020, JOUE du 12).

L'information à fournir est celle prévue en cas d'application d'une nouvelle norme (IAS 8, § 28), mais les entités sont exonérées de la mention des informations requises par le point f du § 28 d'IAS 8 précité, à savoir des ajustements pour les lignes des états financiers affectées par la nouvelle norme et de ceux sur les résultats par action provenant de la nouvelle norme (IFRS 16, § C20 B nouveau).

Comptes consolidés semestriels au 30 juin 2020

Problématique pour les groupes européens – Pour les comptes semestriels du 30 juin 2020, l'amendement n'était pas encore adopté par l'Union européenne et n'était donc pas applicable au plan des principes par les groupes européens qui appliquent le référentiel IASB tel qu'adopté par l'Union européenne.

Plusieurs solutions alternatives ont été explorées dans le contexte des comptes semestriels afin que les groupes puissent néanmoins comptabiliser en résultat les effets des réaménagements de loyers.

Solution envisageable – Une approche a été admise par la profession comptable en France pour les renégociations conclues avant le 30 juin 2020, prévoyant uniquement un abandon pur et simple de tout ou partie des loyers inclus dans la dette de loyers, sans aucune contrepartie ni aucune autre modification substantielle du contrat. Elle repose sur les dispositions d'IFRS 9 qui prévoient, en cas d'extinction d'une dette, de la décomptabiliser avec une contrepartie immédiate en résultat.

Cette solution a permis d'aboutir, pour ces abandons de loyers purs et simples, au même résultat que celui résultant de l'application de l'amendement d'IFRS 16. Afin d'assurer la conformité avec le référentiel européen, les preneurs avaient dû faire un choix de politique comptable entre IFRS 9 ou les dispositions générales d'IFRS 16 sur les modifications de contrat.

RETOUR D'EXPÉRIENCE KPMG a relevé les informations fournies par certains groupes du CAC 40 et du Next 20 dans leurs états financiers semestriels au 30 juin 2020 sur les aménagements de loyers : seuls 8 groupes en position de preneurs indiquent explicitement avoir obtenu des aménagements de loyers. Parmi eux, 2 groupes communiquent le montant et 6 considèrent que ces montants ne sont pas significatifs. 2 groupes indiquent explicitement avoir appliqué l'amendement d'IFRS 16 bien que ce dernier ne soit pas encore approuvé par l'Union européenne.

Et pour les comptes annuels 2020 ? L'amendement étant aujourd'hui adopté par l'Union européenne et son application étant rétrospective quelle qu'ait été la politique comptable au 30 juin 2020, c'est désormais la voie la plus sûre pour traiter les aménagements de loyers côté preneurs.



LES MODIFICATIONS DE CONTRATS DE LOCATION CÔTÉ BAILLEURS

L'IASB n'ayant pas amendé IFRS 16 concernant les aménagements de loyers consentis par les bailleurs dans le contexte de la crise sanitaire, ce sont les dispositions générales de la norme qui s'appliquent.

Principes posés par IFRS 16

Les aménagements de loyers dont bénéficient les preneurs du fait de la crise sanitaire se traduisent par des pertes de loyers côté bailleurs. Lorsque ces aménagements ne sont pas issus de clauses existant dans les contrats et résultent de négociations entre le bailleur et le preneur, il s'agit en général de modifications de contrats de location au sens d'IFRS 16.

Dans le contexte de la Covid-19, les aménagements de loyers accordés par les bailleurs devront généralement être traités comme des modifications de contrat au plan comptable. Les règles comptables applicables à ces modifications diffèrent, côté bailleur, selon que les locations sont des locations-financement ou des locations simples.

Modifications des contrats de location-financement

Comme pour les preneurs, une modification du contrat de location-financement est comptabilisée en tant que contrat distinct si les deux conditions suivantes sont réunies (IFRS 16, § 79) :

- la modification accroît le champ du contrat en y ajoutant des droits d'utilisation sur un ou plusieurs actifs sous-jacents ;
- la rémunération complémentaire obtenue par le bailleur au titre du bail est cohérente avec le loyer qu'il aurait obtenu si les droits d'utilisation additionnels avaient été consentis dans le cadre d'un contrat distinct.

Lorsqu'une modification du contrat de location ne peut être comptabilisée en tant que location séparée par le bailleur, ce qui devrait être le cas général dans le cadre de la crise sanitaire, elle est comptabilisée en distinguant deux cas :

- dans le cas où le contrat de location aurait été une location simple si la modification avait pris effet à la date de début du contrat, le bailleur comptabilise la modification du contrat en tant que nouveau contrat à compter de la date de cette modification et évalue la valeur nette comptable de l'actif sous-jacent (il s'agit d'une immobilisation) pour le montant de l'investissement net dans la location immédiatement avant l'avenant ;
- dans les autres cas, IFRS 16 renvoie à IFRS 9 sur les instruments financiers (IFRS 16, § 80). Cette référence à IFRS 9 est cohérente avec la nature de l'actif du bailleur : une créance financière. Elle implique la comptabilisation en perte d'une fraction de la créance.

Modifications des contrats de location simple

Une modification d'une location simple est comptabilisée en tant que nouveau contrat de location à partir de la date de la modification. Dans ce cas, les loyers à recevoir à l'actif ou loyers constatés d'avance au passif relatifs au contrat initial font partie des paiements de loyers au titre du nouveau contrat (IFRS 16 § 87).

Le bailleur comptabilise en produit les loyers au titre des locations simples de manière linéaire ou selon une autre méthode systématique si celle-ci est plus représentative de la séquence selon laquelle l'avantage résultant de l'utilisation de l'actif sous-jacent se réduit



Actualité d'IFRS 16 sur les contrats de location

(IFRS16, § 81). Il en résulte que le bailleur ayant consenti des aménagements de loyers en faveur du preneur linéariser ses revenus résultant des loyers aménagés, de telle sorte que les effets négatifs de ces aménagements seront étalés sur la durée résiduelle de la location.

EXEMPLE

Une location d'une durée d'un an et demi a débuté le 1^{er} janvier 2020 et prévoit 6 loyers trimestriels à terme échu de 1 000.

Trois scénarios d'aménagements de loyers, consécutifs aux difficultés du preneur liées à la Covid-19, sont examinés. Dans chacun de ces scénarios :

- l'aménagement des loyers est consenti le 1^{er} avril 2020 par le bailleur, après paiement du premier loyer de 1 000 le 31 mars 2020 par le preneur ;
- l'aménagement des loyers résulte d'une négociation et d'une modification de la location, et non de la mise en jeu de clauses existantes dans le contrat ;
- aucun autre élément du contrat n'est modifié.

Scénario 1 : abandon de loyer - Le 1^{er} avril 2020, après paiement du premier loyer, le bailleur accepte de ne pas percevoir le second loyer dû le 30 juin 2020.

Il reste au bailleur à percevoir 4 loyers de 1 000 le 30 septembre 2020, le 31 décembre 2020, le 31 mars 2021 et le 30 juin 2021, soit un loyer global de 4 000 pour 5 trimestres, du 1^{er} avril 2020 au 30 juin 2021. Ce loyer représente un revenu moyen trimestriel de 800 (4 000/5).

Au titre du deuxième trimestre 2020, le bailleur comptabilise un revenu de 800, en contrepartie d'un poste de produits à recevoir. Le poste de produits à recevoir est ensuite repris en résultat sur les quatre trimestres suivants pour un montant de 200 par trimestre, ce qui réduit le revenu du bailleur au compte de résultat à 800 par trimestre.

Scénario 2 : diminution des loyers - Le 1^{er} avril 2020, avant paiement du second loyer, le bailleur consent à réduire de 1 000 à 800 les cinq loyers restants dus.

La réduction des loyers à 800 étant effectuée pour chacun des loyers trimestriels dus d'ici le terme de la location, la linéarité des loyers n'est pas altérée. Aucun ajustement comptable n'est nécessaire pour assurer la linéarité des charges.

Scénario 3 : report de loyers - À l'issue des négociations avec le bailleur, le preneur obtient le 1^{er} avril 2020, après paiement du premier loyer de 1 000, que les deux échéances suivantes payables le 30 juin et le 30 septembre soient reportées au 31 mars 2021 et au 30 juin 2021.

Le montant total des loyers restant à payer demeure identique après ce rééchelonnement, soit 5 000 : les échéances des paiements sont désormais le 31 décembre 2020 (1 000), le 31 mars 2021 (2 000) et le 30 juin 2021 (2 000).

Le bailleur comptabilise un revenu de 1 000 au titre du deuxième trimestre 2020 en contrepartie du compte de produits à recevoir. Il fait de même au titre du troisième trimestre 2020. Le poste de produits à recevoir est soldé en 2021 grâce aux paiements doubles qui interviennent le 31 mars 2021 et le 30 juin 2021.

Absence de modification d'IFRS 16 côté bailleurs

Décision de l'IASB – Aucune mesure de simplification d'IFRS 16 n'a été prévue côté bailleurs par l'IASB malgré les demandes exprimées en ce sens dans les commentaires qui lui ont été adressés lors de l'exposé-sondage sur l'amendement proposé en faveur des



preneurs. Dans les explications indiquées dans les bases de conclusions de l'amendement du 28 mai 2020, l'IASB fournit des justifications techniques à cette absence de simplification pour les bailleurs (IFRS 16, § BC 240A).

Approche alternative – Dans ce contexte, une approche alternative a notamment été appliquée par certains bailleurs, et acceptée par la profession comptable en France pour les comptes semestriels pour ce qui concerne l'abandon pur et simple de loyers dus et comptabilisés en créances clients au 30 juin 2020 sans aucune contrepartie, ni autre modification substantielle.

Cette approche a pu consister notamment là aussi à appliquer les seules dispositions d'IFRS 9 relatives à la décomptabilisation des actifs financiers se traduisant par la comptabilisation immédiate de l'extinction de la créance de location au compte de résultat. Mais certains ont également pu prendre en compte les aménagements futurs de loyers dans le calcul des provisions pour pertes de crédit attendues IFRS 9. Plus précisément, la question de l'application d'IFRS 9 et ses principales modalités devraient faire l'objet de nouvelles discussions de place dans le cadre de la clôture annuelle et une possible saisine du Comité d'interprétation des IFRS n'est pas à exclure.

RETOUR D'EXPÉRIENCE : COMPTES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2020 Certains groupes du CAC 40 et du Next 20 en position de bailleurs ont consenti des aménagements de loyers à l'occasion de la crise sanitaire. Selon l'échantillon des comptes semestriels au 30 juin 2020 de groupes du CAC 40 et du Next 20 examinés par KPMG, les informations suivantes ont été fournies par ces groupes :

- 3 groupes indiquent avoir explicitement octroyé des aménagements de loyers aux preneurs ;
- 2 d'entre eux communiquent le montant des aménagements octroyés ;
- 2 d'entre eux précisent le traitement comptable retenu, à savoir l'étalement en résultat, sur la durée résiduelle des contrats, des réductions de revenus résultant des aménagements de loyers consentis.

AUTRES POINTS D'ATTENTION DANS LE CONTEXTE DE LA CRISE SANITAIRE

Révision des durées de location

Un point d'attention porte sur la nécessité éventuelle de réviser les durées de location pour les contrats prévoyant des options de renouvellement ou de résiliation, dans le cadre de l'application des dispositions d'IFRS 16 sur la durée des locations.

RAPPEL Le preneur ne peut réviser la durée de location que dans l'un des deux cas suivants (IFRS 16, B41) :

- l'exercice effectif d'une option de renouvellement ou de résiliation non prise en compte initialement ;
- la survenance d'un événement important ou un changement de circonstances significatif, qui est sous le contrôle du preneur.

Pour faire face à la crise de la Covid-19, certaines entreprises ont pris des décisions opérationnelles impliquant de nouvelles perspectives d'activité, celles-ci étant susceptibles d'affecter le caractère raisonnablement certain d'exercice ou non des options de renouvellement ou de résiliation. Si tel est le cas, le preneur doit alors recalculer la dette de loyers en utilisant un taux d'actualisation révisé. La différence entre la dette initiale et la dette recalculée est comptabilisée en contrepartie du droit d'utilisation.

Amortissement des droits d'utilisation

Pour l'amortissement du droit d'utilisation, IFRS 16 fait explicitement référence aux règles d'amortissement des actifs corporels prévues par IAS 16 : l'amortissement ne cesse



pas lorsque l'actif est inutilisé ou mis hors service, sauf si l'actif est entièrement amorti (IAS 16, § 55).

À l'occasion de la crise sanitaire, de nombreux magasins, usines, entrepôts, hôtels en location sont temporairement fermés ou sous-utilisés du fait du ralentissement de l'activité. Pour autant, l'amortissement linéaire des droits d'utilisation correspondants ne peut donc pas être suspendu.

Dépréciation des droits d'utilisation

Dans le contexte de la détérioration de l'environnement économique et de l'augmentation du niveau des incertitudes, consécutifs à la crise de la Covid-19, il est probable que dans bien des cas un événement rendant nécessaire la mise en œuvre d'un test de dépréciation des actifs, y compris les droits d'utilisation, est intervenu.

Principes généraux – Généralement, les droits d'utilisation sont testés pour dépréciation selon IAS 36 au sein de l'unité génératrice de trésorerie (UGT) à laquelle ils appartiennent. Néanmoins, dans certains cas, un droit d'utilisation doit être testé individuellement, notamment lorsque le droit d'utilisation génère des flux de trésorerie indépendants, comme cela peut être le cas, par exemple, des immeubles de placement pris en location ou en cas de sous-location.

Lorsque l'évaluation de la juste valeur d'un droit d'utilisation isolé est nécessaire (lors de tests individuels ou pour les besoins de l'allocation d'éventuelles dépréciations au sein d'une UGT puisque celle-ci ne peut notamment pas conduire à une valeur comptable d'un actif donné inférieure à sa juste valeur individuelle selon IAS 36, § 105), celle-ci ne sera pas toujours aisée à réaliser, notamment en raison des restrictions parfois imposées par le contrat de location ou de la situation spécifique des biens. En cas d'enjeux significatifs, l'intervention d'un professionnel de l'évaluation pourra alors s'avérer nécessaire.

Comptes annuels 2020 – Compte tenu de la situation prévalant encore en 2020, l'application de l'approche simplifiée retenue dans le cadre de la réalisation des tests fondés sur la valeur d'utilité, dite « méthode 3 », qui avait été envisagée à titre transitoire en 2019, reste admise par la profession comptable en France et l'AMF pour la clôture des comptes annuels 2020 (sur cette méthode, voir partie 1 du dossier « Le retour d'expérience sur la première application d'IFRS 16 dans les comptes 2019 », sous-partie « L'énoncé des méthodes comptables dans l'annexe - Jugements et estimations effectués par la direction »).

Contrats de location déficitaires

Généralement, les preneurs n'appliquent pas les dispositions sur les contrats onéreux aux contrats de location, sauf pour les contrats de location exemptés de comptabilisation à l'actif et au passif (courte durée ou faible valeur). De tels contrats peuvent devenir déficitaires et nécessiter la comptabilisation d'une provision.

Les composantes « service » des contrats de location ou les contrats de location signés mais non encore commencés, pour lesquels la dette de loyers et le droit d'utilisation ne sont pas encore comptabilisés, peuvent également être déficitaires au sens d'IAS 37.



3 Les récentes décisions du Comité d'interprétation des IFRS sur l'application d'IFRS 16

Le Comité d'interprétation des normes IFRS a été sollicité à plusieurs reprises sur la norme IFRS 16 depuis l'entrée en vigueur de celle-ci. Fin 2019, une décision importante relative à la durée de location a été publiée par le Comité. Deux autres décisions ont été prises en 2020 et une quatrième devrait l'être prochainement.

LA DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

La décision du Comité d'interprétation du 26 novembre 2020 sur IFRS 16 a porté sur la durée des contrats de location, sujet particulièrement important pour l'application d'IFRS 16, en particulier dans le contexte français des baux commerciaux 3/6/9 (voir ci-après la révision de la position de l'ANC en juillet 2020 en partie 4 du dossier « La durée du bail 3-6-9 selon IFRS 16 »).

Rappel des principes d'IFRS 16 sur la durée de location

Pour déterminer la durée d'une location selon IFRS 16, deux grandes étapes sont nécessaires :

- la première consiste à déterminer la durée pendant laquelle le contrat est « exécutoire » entre les parties. C'est la durée maximale du contrat de location. Un contrat n'est plus considéré comme exécutoire, lorsque le bailleur et le preneur ont tous les deux le droit de mettre fin au contrat sans autorisation de l'autre partie et sans s'exposer à une pénalité plus que négligeable. En pratique, cette notion de pénalité pose des difficultés d'appréciation et tel est l'un des apports de la décision du Comité d'interprétation ;
- la seconde étape consiste, au sein de cette durée exécutoire, à déterminer la durée de location en fonction du caractère raisonnablement certain d'exercer ou non les options de renouvellement ou de résiliation.

Le contexte de la saisine : que recouvrent les pénalités ?

La saisine portait spécifiquement sur les contrats résiliables à tout moment par le preneur ou le bailleur, moyennant un préavis inférieur à 12 mois et sans paiement d'indemnités contractuelles. De nombreux groupes ayant conclu ce type de contrats ont considéré que le concept de pénalité devait se limiter aux indemnités contractuelles. Ils en ont conclu que ces contrats pouvaient bénéficier de l'exemption de courte durée et les ont exclus du calcul de la dette de loyers.

Certains ont fait valoir que le concept de pénalité devait être appréhendé de manière plus large et ne pas se limiter aux clauses contractuelles. Suivant cette approche, il convenait d'englober dans la notion de pénalité non seulement les indemnités contractuelles prévues, mais également les coûts induits par la fin du contrat pouvant créer une incitation économique à poursuivre la location.



Décision du Comité d'interprétation

Le Comité d'interprétation a retenu une conception large des pénalités, au-delà des seuls paiements contractuels. Le Comité a souligné notamment que l'existence même d'agencements non amortis, traduisant le fait qu'une entité s'attend à les utiliser au-delà de la date à laquelle le contrat peut être résilié, serait à l'origine d'une perte en cas de résiliation, cette perte constituant une « pénalité » au sens du § B34 d'IFRS 16. Cette circonstance conduirait à réexaminer la période exécutoire du contrat et, éventuellement, à allonger la durée de location initialement retenue.

Implémentation de la décision dans les comptes 2019

Compte tenu de la publication tardive de la décision du Comité d'interprétation, deux situations se sont présentées à la clôture des comptes annuels au 31 décembre 2019 :

- soit les éventuels impacts ont été comptabilisés. La revue effectuée par KPMG des comptes 2019 des groupes a montré que seuls 8 émetteurs de l'échantillon avaient déclaré l'avoir fait au 31 décembre 2019 et, pour la plupart de ces 8 émetteurs, les incidences n'étaient pas significatives ;
- soit, les impacts n'ont pas encore été pris en compte en raison de délais trop courts pour mesurer les effets de façon suffisamment précise et pour les comptabiliser dans les temps impartis, ou encore parce que les groupes ont attendu la fin des discussions de place. Le contexte de la Covid-19 n'a de surcroît pas été propice à la mise en œuvre de cette décision au cours du premier semestre 2020.

Dans ce second cas, les incidences de la décision devront être comptabilisées lors d'une prochaine clôture et au plus tard lors de la clôture annuelle 2020 comme le rappelle l'AMF dans ses recommandations pour la clôture 2020 (AMF, DOC-2020-09 « Arrêté des comptes et travaux de revue des états financiers : l'AMF précise ses attentes dans le contexte actuel », § 6.1.1, 28 octobre 2020). Il s'agira en général d'un changement de méthode comptable comptabiliser de façon rétrospective (voir également la partie 5 de ce dossier « Les recommandations de l'AMF relatives à IFRS 16 pour l'arrêté des comptes 2020 »).

Effet rétrospectif de la décision

La mise en œuvre de la décision du Comité d'interprétation devra généralement, comme toutes les autres décisions du Comité, être comptabilisée selon IAS 8 en tant que changement de méthode rétrospectif. Les durées des contrats de location seront réappréciées comme si la décision du Comité avait toujours été appliquée et les incidences du changement comptabilisées en capitaux propres à la date de transition. Ce sera en général au 1^{er} janvier 2019. Dans ce cas, il sera nécessaire de retraiter les comptes 2019 à présenter en comparatif des comptes 2020.

LA DÉFINITION D'UNE LOCATION : DÉCISIONS PARTIELLEMENT PRÉDÉTERMINÉES

Rappel sur la définition d'un contrat de location

Il convient de rappeler que deux éléments doivent être réunis pour qu'un contrat soit ou contienne une location : le premier est l'existence d'un actif identifié, le second est le



contrôle de l'utilisation de cet actif (IFRS 16, § 9). Pour que le preneur contrôle l'utilisation de l'actif, les deux conditions suivantes doivent être réunies (IFRS 16, § B9) :

- le preneur doit bénéficier de la quasi-totalité des avantages économiques liés à l'utilisation de l'actif ;
- et il doit avoir le droit de diriger l'actif, c'est-à-dire de prendre les décisions sur la manière de l'utiliser et sur le but de cette utilisation (« comment et dans quel but l'actif est utilisé »).

Il arrive que la manière dont l'actif sera utilisé soit prédéterminée dans le contrat et qu'il n'y ait plus aucune décision à prendre. Dans ce cas, il convient de déterminer qui du client-preneur ou du fournisseur-bailleur a le droit d'exploiter l'actif ou qui a présidé à sa conception.

Décision du Comité d'interprétation

La décision finale du Comité d'interprétation de janvier 2020 clarifie la manière de raisonner lorsque les décisions sont partiellement prédéterminées dans le contrat.

Le cas examiné par le Comité est un contrat de transport maritime dont la principale caractéristique est que la majeure partie, mais pas l'intégralité, des décisions pertinentes sur « comment et dans quel but » le navire est utilisé sont prédéterminées dans le contrat. Toutefois, le contrat attribue au client le pouvoir de décision sur l'ordre de rotation du navire entre les différents ports.

Dans le cas de décisions partiellement prédéterminées, le Comité indique que l'analyse doit porter sur les décisions résiduelles qui affectent les bénéfices économiques tirés de l'utilisation.

Au cas spécifique, l'attribution au client par le contrat du pouvoir de décider de l'ordre des rotations, tout au long du contrat, lui permet d'optimiser les avantages retirés de l'utilisation du navire. Le Comité en a conclu que ce contrat contenait une location du navire.

LES OPÉRATIONS DE CESSION-BAIL À LOYER VARIABLE

La décision du Comité d'interprétation de juin 2020 clarifie la manière de comptabiliser une opération de cession-bail quand le contrat de location qui suit la cession comporte des loyers variables.

Rappels sur les opérations de cession-bail selon IFRS 16

Qualification de l'opération – Pour qualifier une opération de cession-bail au sens d'IFRS 16, il faut dans un premier temps s'assurer que la vente de l'actif, qui précède sa location au vendeur, présente les caractéristiques d'une vente au sens d'IFRS 15 (IFRS 16, § 99).

PRÉCISION Si la vente préalable ne se qualifie pas en tant que vente au sens d'IFRS 15, le prix de vente reçu est représentatif d'un financement pour le vendeur-preneur et la norme applicable est IFRS 9 sur les instruments financiers. Le bien cédé demeure quant à lui à l'actif du vendeur-preneur (IFRS 16, § 103).

Comptabilisation – Si la vente remplit les conditions d'IFRS 15, le vendeur-preneur décomptabilise l'actif vendu pour matérialiser la vente du bien et comptabilise, au regard de la dette de loyers provenant de la location du bien cédé, un droit d'utilisation. Celui-ci est porté au bilan à hauteur de la quote-part part conservée dans la valeur nette comptable de l'actif cédé (IFRS 16, § 100).



Évaluation de la partie de l'actif prise en location – La norme n'indique pas comment calculer les parts respectives de la valeur nette comptable de l'actif cédé représentatives des parties cédée et conservée de cet actif.

Cependant, suivant l'exemple 24 de l'annexe d'IFRS 16, qui n'a pas de caractère normatif, la part de la valeur nette comptable représentative de la partie conservée (prise en location) est déterminée en faisant le rapport entre la dette de loyers résultant de la location (assimilée par l'exemple 24 à la juste valeur du droit d'utilisation conservé dans l'actif cédé) et le prix de vente de l'actif (correspondant à la totalité de sa juste valeur). Le gain ou la perte de cession comptabilisé en résultat ne provient que des droits d'utilisation transférés au bailleur et ne peut porter sur le droit d'utilisation conservé du fait de la location. Ce droit continue à figurer à l'actif du cédant-preneur pour la part non cédée dans la valeur nette comptable de l'actif avant cession.

EXEMPLE

Un immeuble a une valeur comptable de 800 dans les comptes d'une entité qui le cède pour 2 000 (montant correspondant à sa juste valeur). Immédiatement après la cession de l'immeuble, l'entité (le cédant-preneur) prend l'immeuble en location pour une durée de 10 ans. La dette de loyers est égale à 1 250. Il en résulte que la juste valeur des droits cédés dans l'immeuble est de 750 (2 000 – 1 250). La répartition de la valeur nette comptable de l'immeuble entre la partie conservée dans l'immeuble (le droit d'utilisation résultant du bail) et la partie cédée s'effectue comme suit.

Répartition de la valeur nette comptable de l'immeuble			
	Juste valeur		Ventilation de la valeur nette comptable
	Montant	Pourcentage	
Partie conservée (location)	1 250	62,5 %	500
Partie cédée	750	37,5 %	300
Total	2 000	100,0 %	800

La plus-value de cession à comptabiliser en résultat est limitée à la partie cédée et représente 450, soit 750 – 300.

Les écritures à constater sont les suivantes.

Trésorerie	2 000	
Droit d'utilisation.....	500	
Dette de loyers.....		1 250
Immeuble.....		800
Plus-value.....		450

Contexte de la question examinée par le Comité d'interprétation

Opération visée par la question – L'opération soumise à l'examen du Comité d'interprétation comporte les caractéristiques suivantes :

- une entité (le vendeur-preneur) transfère un équipement à un tiers (l'acheteur-bailleur) et prend en location cet équipement pour une durée de 5 ans ;
- le transfert satisfait aux conditions imposées par IFRS 15 pour qu'il soit une vente ;
- la vente et le contrat de location sont conclus à des conditions de marché ;
- la location comporte des loyers variables, correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires du preneur réalisé grâce à l'équipement loué.



Problématique – L'auteur de la question souhaite connaître comment le preneur évalue initialement le droit d'utilisation et, en conséquence, détermine le montant de la plus ou moins-value résultant de la vente à la date de l'opération.

La décision du Comité d'interprétation s'inscrit dans le contexte où la location qui suit la cession ne comporte que des loyers variables. Puisque IFRS 16 exclut de manière générale les loyers variables du calcul de la dette de loyers, se pose la question de l'évaluation de la dette de loyers provenant de la location consécutive à la cession-bail et, corrélativement, du droit d'utilisation conservé et du résultat de cession.

Décision du Comité d'interprétation

Le Comité d'interprétation observe tout d'abord que la norme ne contient pas de règle sur la manière de répartir la valeur nette comptable de l'actif cédé entre la partie conservée par le cédant (le droit d'utilisation né de la location) et la partie cédée à l'acheteur.

Puis il constate que, si la norme ne prévoit pas que les loyers variables puissent être pris en compte pour évaluer la dette de loyers, elle n'interdit pas de procéder à une évaluation des loyers variables futurs, dans le cadre d'une cession-bail, pour déterminer la dette de loyers devant permettre de calculer, au titre de la partie cédée du bien, la fraction du prix de vente relative à cette partie et sa valeur nette comptable.

La dette de loyers ainsi déterminée sera celle comptabilisée à la date de la cession-bail au passif du cédant-preneur, peu importe que les loyers soient variables et ne dépendent pas d'un indice ou d'un taux. Le mode d'évaluation de cette dette, dérogoire par rapport aux dispositions générales d'IFRS 16, résulte directement de la nécessité d'évaluer le droit d'utilisation et de calculer la plus ou moins-value relative à la partie cédée du bien.

EXEMPLE

Le Comité propose un exemple dans lequel la location qui suit le transfert du bien ne comporte que des loyers variables.

Le droit d'utilisation conservé est obtenu en comparant la valeur actualisée des loyers variables estimés (450 dans l'exemple) à la juste valeur de l'actif à la date de la cession (1 800). La proportion des droits conservés dans l'actif cédé est de 25 % ($450/1\ 800$) et la partie transférée au bailleur est de 75 %.

Le gain ou la perte sur l'opération est calculé en appliquant le pourcentage de 75 % au gain de cession total (75 % appliqué au gain total de 800, ou $1\ 800 - 1\ 000$), soit un gain de 600.

Cet exemple est en tout point comparable à l'exemple 24 de l'annexe de la norme, à ceci près que la dette de loyers ne correspond pas à l'actualisation de loyers fixes, mais à l'actualisation d'une estimation de loyers futurs variables.

Les compléments à apporter à IFRS 16

Dans sa décision, le Comité ne propose pas de solution pour l'évaluation ultérieure de la dette après sa comptabilisation initiale. Cette question sera traitée dans le cadre d'une modification d'IFRS 16 à objet limité dont l'exposé sondage attendu prochainement n'est pas encore publié à la date de rédaction de cet article. Cet amendement pourrait proposer que :

- le passif de loyers variables évalué initialement ne soit pas ensuite réévalué pour tenir compte d'une nouvelle estimation des loyers variables ;



– les différences entre les loyers variables réellement constatés et les estimations faites initialement pour déterminer la dette de loyers soient comptabilisées en résultat.

De même, l'IASB devrait prévoir des dispositions spécifiques sur la réévaluation du passif de loyers en cas de modification du contrat ou d'un changement de la durée de location, pour éviter que l'application des dispositions générales de la norme en matière de loyers variables ne se traduise par la comptabilisation d'impacts immédiats en résultat.

Autres commentaires

Articulation de la décision du Comité avec les principes d'IFRS 16 – La décision du Comité a fait prévaloir, conformément au § 100 d'IFRS 16, le principe de la répartition de la valeur nette comptable du bien cédé entre sa partie conservée, du fait du bail, et sa partie cédée, ainsi que le principe de limitation du résultat de cession à la seule partie du bien cédée. Pour y parvenir, il n'existait pas d'autres solutions que d'évaluer la dette de loyers variables.

Cette décision et la modification d'IFRS 16 qui en sera le prolongement auront l'inconvénient de créer un nouveau type de dettes de loyers, des dettes de loyers variables ayant une origine spécifique, alors que, lors des diverses phases ayant abouti à la publication d'IFRS 16, l'IASB avait rejeté la solution consistant à incorporer dans les dettes de loyers une évaluation des loyers variables. Les locations à loyers variables issues d'opérations de cession-bail seront une exception au modèle retenu par IFRS 16, qui limite les dettes de loyers aux seuls loyers fixes, et elles obéiront à des dispositions spécifiques.

Cas où la location comporte à la fois des loyers fixes et des loyers variables – L'exemple fourni dans la décision du Comité d'interprétation fait intervenir une location comportant uniquement des loyers variables. Lorsque la location qui suit la cession comporte à la fois des loyers fixes et des loyers variables, une des conséquences de la décision du Comité est que la répartition de la valeur du bien entre sa partie conservée par le vendeur et sa partie cédée devra être calculée sur la base de la valeur actualisée des deux catégories de loyers, fixes et variables, et ne devra pas reposer uniquement sur les loyers fixes.

LA CESSION-BAIL D'UN BIEN LOGÉ DANS UNE STRUCTURE DÉDIÉE

Question soumise au Comité d'interprétation

Description de la situation – Au cours de sa réunion de septembre 2020, le Comité d'interprétation a examiné une question portant sur une opération de cession-bail, dans laquelle le bien objet de l'opération est la propriété d'une structure juridique dédiée. Les données du cas soumis au Comité sont les suivantes :

- une entité détient 100 % d'une filiale ;
- cette filiale a été créée depuis un certain temps. Elle ne détient qu'un seul actif, en l'occurrence un immeuble, et ne supporte aucune dette ;
- l'immeuble dont la filiale est propriétaire ne constitue pas une entreprise au sens d'IFRS 3.

Dans l'opération soumise au Comité, l'entité cède la totalité des parts détenues dans la filiale à un tiers et en perd le contrôle. Puis elle prend l'immeuble en location à des conditions de marché. Le transfert de l'immeuble au tiers remplit les conditions d'une vente telles que définies par IFRS 15. Cette vente est effectuée à un prix de marché qui se trouve être supérieur à sa valeur nette comptable.



Problématique – Cette opération peut être considérée à la fois comme la cession d'une filiale dans le champ d'IFRS 10, devant engendrer la comptabilisation d'une plus-value de cession des parts cédées, mais également comme une cession-bail dans le champ d'IFRS 16 puisque le cédant de la filiale prend en location l'immeuble constituant le seul actif de la filiale. Or, selon qu'IFRS 10 ou IFRS 16 est appliquée, le résultat de cession porte sur la totalité de l'actif transféré ou seulement sur sa part non reprise en location par le cédant (sur les dispositions d'IFRS 16 relatives aux opérations de cession-bail, voir ci-dessus).

L'auteur de la question souhaite savoir si, dans les comptes consolidés de l'entité cédante, on doit faire prévaloir les dispositions sur les opérations de cession-bail prévues par IFRS 16 et de ne comptabiliser en résultat que la plus-value correspondant à la partie cédée de l'immeuble.

EXEMPLE

Selon l'exemple fourni par le Comité d'interprétation, une entité mère M détient 100 % des parts d'une filiale F.

F n'a qu'un seul actif, un immeuble, dont la juste valeur est de 800 et la valeur nette comptable de 500 à la date de l'opération. L'actif net de F est également de 500 (F n'a aucun passif).

L'entité M cède les parts de F à un tiers pour 800 en liquidités et perd le contrôle de F. M reprend l'immeuble en location à des conditions de marché, ce qui représente une dette de loyers de 600.

La vente de l'immeuble au tiers remplit les conditions d'une vente selon IFRS 15.

Première voie : application d'IFRS 10 - Si IFRS 10 est appliquée à la cession des parts, et ensuite IFRS 16 pour comptabiliser le contrat de location, les écritures sont les suivantes.

Trésorerie	800	
Immeuble.....		500
Plus-value.....		300
<hr/>		
Droit d'utilisation.....	600	
Dette de loyers.....		600

Seconde voie : application d'IFRS 16 - Alternativement, si les dispositions d'IFRS 16 sur les opérations de cession-bail sont appliquées, il convient que la plus-value de cession soit limitée à la part de l'immeuble non reprise en location.

La part de l'immeuble reprise en location est de 600/800, soit 75 %. La part non reprise en location est de 25 % et engendre une plus-value de 75, soit 25 % de (800 – 500).

Les droits d'utilisation sont le reflet de la part conservée dans l'immeuble, soit 375 (75 % de 500).

Il en résulte les écritures suivantes.

Trésorerie	800	
Droit d'utilisation (75 % x 500).....	375	
Immeuble.....		500
Dette de loyers.....		600
Plus-value [25 % x (800 – 500)].....		75



Décision provisoire du Comité d'interprétation

Contenu de la décision – Dans la décision provisoire prise en septembre 2020, le Comité d'interprétation préconise :

– d'appliquer les §§ 25 et B97 à B99 d'IFRS 10 afin de constater la perte de contrôle de la filiale. En particulier, le paragraphe B98 d'IFRS 10 impose la décomptabilisation de l'immeuble et l'enregistrement de la juste valeur de la considération reçue (les liquidités de 800 dans l'exemple ci-dessus) ;

– puis, comme le transfert de l'immeuble est une vente selon les critères d'IFRS 15, d'appliquer les dispositions sur les opérations de cession-bail d'IFRS 16 (§ 100 a). Suivant ces dispositions, le droit d'utilisation est évalué pour un montant représentant la part de la valeur nette comptable conservée dans l'immeuble. La plus-value enregistrée en résultat est limitée aux droits dans l'immeuble transférés au tiers. Le Comité souligne que la référence à IFRS 15 dans le § 100 d'IFRS 16 pour qualifier le transfert du bien repris en location ne signifie pas que ce transfert est dans le champ d'IFRS 15.

Commentaire – Cette approche revient à combiner l'application d'IFRS 10 et des dispositions d'IFRS 16 sur les opérations de cession-bail, et non à considérer que ces deux normes sont exclusives l'une de l'autre. Elle correspond à la deuxième voie dans l'exemple ci-dessus.

Si la conclusion sur ce cas d'espèce extrême ne semble pas souffrir de contestation, la rédaction définitive de cette décision et l'articulation du raisonnement suivi sont très attendues dans la mesure où dans le contexte actuel on peut s'attendre à voir fleurir ce type d'opérations avec des schémas plus complexes (existence d'autres éléments d'actif et de passif, présence d'intérêts minoritaires...).



4 La durée du bail 3-6-9 selon IFRS 16

L'Autorité des normes comptables (ANC), qui avait pris position en février 2018 sur l'application aux baux commerciaux 3-6-9 français des règles d'IFRS 16 relatives à la durée des contrats de location, a mis à jour son relevé de conclusions en juillet dernier. De son côté, la Compagnie nationale des commissaires aux comptes (CNCC) vient de publier une note illustrant l'approche qu'elle préconise pour déterminer la durée de location des baux 3-6-9.

LES SPÉCIFICITÉS DU BAIL 3-6-9 : RAPPEL

Un bail commercial a une durée minimale de 9 ans, le preneur ayant toutefois la faculté, avant l'échéance, de donner congé en fin de 3^e et de 6^e année sans indemnité (c. com. art. L. 145-4). À l'issue des 9 ans, le bail ne cesse pas de plein droit (c. com. art. L. 145-9) : à défaut de congé ou de renouvellement, il se poursuit tacitement.

Le preneur peut faire une demande de renouvellement du bail (c. com. art. L. 145-10). Si le loyer est révisé lors du renouvellement, il doit respecter les règles de plafonnement spécifiques aux baux commerciaux (c. com. art. L. 145-33 et L. 145-34) applicables également aux éventuelles révisions de loyers lors des périodes triennales.

Si le bailleur refuse le renouvellement du bail, il doit verser au preneur une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée selon les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation (c. com. art. L. 145-14).

En l'absence de congé ou de demande de renouvellement, le bail entre en période de tacite prolongation selon des termes identiques au contrat en cours. Cependant, si du fait de la tacite prolongation, la durée du bail dépasse 12 ans, le loyer est déplafonné par rapport aux indices (c. com. art. L. 145-34, al. 3), mais la variation de loyer ne peut toutefois pas conduire à des augmentations supérieures, pour une année donnée, à 10 % du loyer de l'année précédente (c. com. art. L. 145-34, al. 4).

LA POSITION DE L'ANC DE JUILLET 2020

Le Collège de l'ANC a dégagé en juillet dernier le consensus qui suit (ANC, Relevé de conclusions relatif à l'application de la norme IFRS 16 Contrats de location, version du 3 juillet 2020) :

- la durée de la location doit refléter la durée pendant laquelle le preneur est raisonnablement certain de poursuivre le bail. Cette durée est généralement de 9 ans à l'origine, elle peut également être plus longue si les clauses du bail le prévoient ;
- en particulier, la tacite prolongation doit être prise en compte dans la détermination de la durée initiale du bail si le preneur peut raisonnablement anticiper qu'il aura intérêt à utiliser cette disposition et/ou que le bailleur ne pourra alors donner congé sans pénalité significative. Et une tacite prolongation non anticipée donne lieu, lorsqu'elle devient



Actualité d'IFRS 16 sur les contrats de location

raisonnablement certaine en raison d'un événement ou d'un changement de circonstances important du ressort du preneur, à une réestimation de la durée du bail ;

– les hypothèses retenues pour déterminer la durée du bail et celles retenues pour la durée d'amortissement des agencements non réutilisables doivent être mises en cohérence.

L'ANC prévoit ainsi désormais explicitement que, dans certaines circonstances, la tacite prolongation qui intervient en fin de bail, à défaut pour les deux parties d'avoir fait connaître leurs intentions, doit être prise en compte pour déterminer la durée du bail lorsque le preneur peut raisonnablement anticiper qu'il aura intérêt à utiliser cette faculté.

LA NOTE DE LA CNCC DE NOVEMBRE 2020

De son côté, la Compagnie nationale des commissaires aux comptes vient de publier une note illustrant par un exemple l'approche qu'elle préconise dans le cas des baux 3-6-9 (CNCC, bureau du Comité comptable du Département des entités d'intérêt Public (DEIP), note « IFRS 16 - Durée de location - Application de la décision de l'IFRS IC de novembre 2019 aux baux commerciaux 3-6-9 français », novembre 2020). Cette note fait suite à la publication de la décision définitive de l'IFRS IC de novembre 2019 (voir partie 3 du dossier « Les récentes décisions du Comité d'interprétation des IFRS sur l'application d'IFRS 16 ») et du relevé de conclusions révisé de l'ANC présenté ci-dessus.

L'exemple choisi illustre une situation pouvant conduire à retenir une durée allant au-delà de la 9^e année de bail dans le contexte, fréquent en pratique, d'une réestimation de la durée de location en cours de bail. Cet exemple, non reproduit, est similaire à celui proposé ci-dessous. La CNCC indique qu'il ne s'agit toutefois que d'une illustration possible et que le principe d'une durée dépassant la fin de la dernière période triennale pourrait trouver à s'appliquer dans d'autres circonstances (par exemple, spécificités réglementaires comme pour les cliniques ou les hypermarchés, importance de la localisation de l'emplacement...).

Pour la CNCC, dès lors que le contrat ne cesse pas de plein droit à la fin de la 9^e année et constitue de ce fait un contrat renouvelable au sens de la décision de l'IFRS IC, la logique d'analyse du caractère raisonnablement certain en fonction des incitations économiques figurant au § B37 d'IFRS 16 doit s'appliquer à toutes les formes de prolongation possibles (tacite prolongation, renouvellement du bail...).

À notre avis, une durée initiale de 9 ans doit être révisée notamment en cas d'investissement significatif réalisé en cours de bail créant une incitation économique forte à prolonger ce bail, quel que soit le type de prolongation envisagée (tacite prolongation, renouvellement du bail...).

EXEMPLE

Le preneur d'un bail 3-6-9 réalise, au début de l'année 7 de la location, des agencements importants inamovibles dans les locaux loués. Il considère que cet investissement a une durée de vie de 8 ans et crée donc une incitation économique à rester dans les locaux.

Après avoir examiné les indicateurs du § B37 d'IFRS 16, il considère que la durée raisonnablement certaine de rester dans les locaux doit être prolongée jusqu'à l'année 15 (prenant ainsi en compte le renouvellement du bail et deux périodes triennales) et l'investissement est amorti sur 8 ans.

Dès l'année 7, la durée du bail est réestimée et la dette de loyers ajustée en utilisant un taux d'actualisation révisé en contrepartie du droit d'utilisation.



5 Les recommandations de l'AMF relatives à IFRS 16 pour l'arrêté des comptes 2020

Même si les recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF) pour l'arrêté des comptes 2020 sont essentiellement centrées sur les conséquences de la crise sanitaire, nous avons interrogé Marie Seiller, directrice des affaires comptables de l'AMF, sur les attentes du régulateur relayées dans ses recommandations concernant les contrats de location (AMF, DOC-2020-09 « Arrêté des comptes et travaux de revue des états financiers : l'AMF précise ses attentes dans le contexte actuel », § 6, 28 octobre 2020).

En préambule, l'AMF souligne l'utilité pédagogique des décisions du Comité d'interprétation des IFRS permettant d'identifier les questions à se poser et les raisonnements à suivre pour appliquer IFRS 16, notamment concernant la détermination de la durée exécutoire d'un contrat de location, l'appréciation du contrôle du droit d'utilisation lorsque les décisions sont partiellement prédéterminées ou l'évaluation du droit d'utilisation, de la dette de loyers et du gain ou de la perte dans les opérations de cession-bail à loyers variables (voir partie 3 du dossier « Les récentes décisions du Comité d'interprétation des IFRS sur l'application d'IFRS 16 »).

Depuis la préparation et publication de ses recommandations, Marie Seiller souligne que d'autres sujets également en cours de discussion à l'IFRS IC et / ou à l'IASB peuvent être importants à suivre.

JUGEMENTS CONCERNANT LA DISTINCTION ENTRE LOCATION ET CONTRAT DE SERVICE

L'AMF rappelle l'analyse à effectuer selon IFRS 16 afin de déterminer si un contrat contient un contrat de location ou non : la société doit déterminer si le contrat confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif déterminé pour un certain temps et moyennant une contrepartie.

Elle recommande que, lorsque la société a dû effectuer une analyse spécifique afin de déterminer si un contrat significatif contient un contrat de location, elle précise dans ses notes annexes l'analyse effectuée et la conclusion de cette analyse.

EXEMPLE La société pourra utilement préciser si elle a conclu que le fournisseur détient un droit de substitution substantiel ou qu'il conserve le droit de décider comment et à quelles fins l'actif est utilisé.



APPRÉCIATION DE LA DURÉE DES CONTRATS DE LOCATION

Informations à donner sur les jugements et estimations

Les sociétés doivent présenter les jugements et les hypothèses clés utilisés lorsque leurs effets sur les comptes sont significatifs au cours de la période (IAS 1, § 125). L'AMF recommande aux sociétés de présenter les informations clés permettant d'apprécier les principaux jugements effectués pour déterminer la durée des contrats de location et l'évaluation de la dette de location, en particulier pour les baux immobiliers.

EXEMPLE Les sociétés pourront préciser les facteurs utilisés pour estimer la durée des contrats de location et apprécier le caractère raisonnablement certain d'exercice ou non des options de prolongation.

Les conséquences de la décision du Comité d'interprétation sur la durée des contrats

L'AMF rappelle les clarifications apportées par la décision du Comité d'interprétation des IFRS de novembre 2019 sur la durée des contrats (voir partie 3 du dossier précitée). Elle a en effet pu observer dans les dernières publications du CAC 40 et NEXT 20 que :

- peu d'émetteurs ont appliqué cette décision dans leurs comptes 2019, ce qui peut s'expliquer par un temps potentiellement long de mise en œuvre, compte tenu notamment du nombre de contrats concernés et de la publication tardive de la décision ;
- certaines sociétés n'ont pas pu finaliser dans leurs états financiers semestriels 2020 les analyses et les modifications nécessaires à la mise en œuvre de cette décision sur la durée de location

En particulier, Marie Seiller rappelle que l'AMF s'attend à ce que cette décision soit prise en compte au plus tard dans les états financiers annuels 2020, avec effet rétroactif à la date de transition.

L'évolution de la position de l'ANC sur les baux 3-6-9

L'AMF précise que la décision du Comité d'interprétation apporte des compléments de lecture pouvant influencer l'appréciation de la durée de location au-delà des cas particuliers mentionnés dans cette décision. C'est le cas, en particulier, des baux commerciaux en France pour les sociétés qui appliquaient une lecture similaire à celle décrite dans le relevé de conclusions de l'ANC de 2018, position que le normalisateur français a révisée en juillet 2020.

L'ANC précise dorénavant que la durée du contrat de location reflète la durée pendant laquelle le preneur est raisonnablement certain de poursuivre le bail et que, lorsque la durée juridique du bail est de 9 ans, cette durée est généralement de neuf ans à l'origine (ANC, Relevé de conclusions relatif à l'application de la norme IFRS 16 Contrats de location, version du 3 juillet 2020) (voir partie 4 du dossier « La durée du bail 3-6-9 selon IFRS 16 »).

Sur ces bases, l'AMF s'attend à ce que les durées initialement retenues pour les baux commerciaux soient de nouveau analysées et, le cas échéant, réestimées à la lumière de la décision du Comité d'interprétation et du relevé de conclusions de l'ANC mis à jour. Elle rappelle également que les dispositions d'IFRS 16 sur les modifications de contrat de location devront être appliquées lors de la signature d'un nouveau contrat portant sur le bien déjà loué ou d'un avenant au contrat initial.



COMPTABILISATION DES AMÉNAGEMENTS DE LOYERS DANS LE CONTEXTE DE LA CRISE

Marie Seiller note que, dans les comptes semestriels de sociétés du CAC 40 et du NEXT 20, une société sur six indique avoir bénéficié de concessions ou renégociations des contrats de location sans chiffrer ces mesures et que souvent l'information était peu claire sur le traitement comptable qui avait été suivi et les impacts de ces aménagements.

L'AMF rappelle que l'amendement d'IFRS 16 publié le 28 mai dernier adopté au niveau européen le 9 octobre doit être appliqué de manière cohérente aux contrats ayant des caractéristiques similaires et dans des circonstances similaires. L'AMF recommande aux sociétés qui l'appliqueront lors de la clôture annuelle 2020, de le préciser clairement et d'indiquer, conformément à l'amendement, le montant comptabilisé dans le résultat de l'exercice au titre de ces aménagements de loyers reçus. Pour les sociétés significativement concernées et n'appliquant pas l'amendement, l'AMF demande de préciser également le traitement comptable retenu et les montants en jeu (voir également partie 2 du dossier « Les incidences de la crise sanitaire sur l'application d'IFRS 16 »).

INFORMATIONS FOURNIES DANS L'ANNEXE ET PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Marie Seiller nous précise que l'étude menée par l'AMF sur les comptes 2019 des émetteurs du CAC 40 et du Next 20 montre que les informations fournies en annexe peuvent être enrichies notamment sur des sujets ayant déjà fait l'objet de recommandations de l'AMF en 2019 qui restent applicables, certaines informations étant particulièrement importantes dans le contexte de crise actuel.

Informations liées au compte de résultat

L'AMF rappelle aux sociétés significativement concernées d'indiquer, comme demandé par la norme, le montant des loyers comptabilisés dans le résultat de l'exercice en distinguant les différents éléments les composant, dont les loyers variables et les loyers relatifs aux contrats de location bénéficiant des exemptions de comptabilisation au bilan (relatives aux baux de courte durée ou portant sur des actifs de faible valeur).

Informations sur la dette de location et les paiements de loyers

L'AMF recommande aux sociétés de développer les informations présentées relatives aux sorties de trésorerie liées aux contrats de location et qui permettent d'en apprécier les impacts sur la situation de liquidité de la société, en précisant :

- les sorties de trésorerie totales de l'exercice, y compris les sorties de trésorerie relatives aux loyers variables et à des locations bénéficiant de l'exemption de comptabilisation au bilan (baux de courte durée ou portant sur des actifs de faible valeur) ;
- des informations sur les sorties de trésorerie futures non prises en compte dans l'évaluation de la dette de location, notamment en raison de paiements de loyers variables, d'options d'extension non prises en compte dans la durée du contrat de location, ou au titre des contrats de location n'ayant pas encore pris effet. Ces informations permettent de comprendre les flux de trésorerie de l'exercice et à venir, ainsi que le risque de liquidité associé aux contrats de location.



Autres informations

La norme et son guide d'application listent certaines informations complémentaires permettant d'apprécier l'effet des contrats de location sur les états financiers :

- la sensibilité des informations fournies à certaines variables clés, par exemple les loyers variables (IFRS 16, § B48 a iii) ;
- les informations additionnelles relatives aux paiements variables, à savoir leur fréquence, leur importance relative par rapport aux loyers fixes, les variables clés dont ils dépendent, l'incidence sur le plan financier, etc. (IFRS 16, § B49) ;
- les informations relatives aux options de renouvellement et de résiliation, avec les raisons pour lesquelles le preneur en fait usage, leur fréquence, l'importance relative des paiements de loyers optionnels par rapport aux paiements de loyers, la mesure dans laquelle l'exercice d'options non prises en compte dans l'évaluation de la dette de location est fréquent, et toute autre incidence sur le plan de l'activité et sur le plan financier (IFRS 16, § B50).

L'AMF constate que peu de sociétés fournissent ces informations. Elle recommande aux sociétés de s'interroger sur la pertinence et l'utilité pour les lecteurs de certaines des informations complémentaires indiquées par la norme et d'enrichir leurs états financiers en conséquence. Parmi ces informations figurent par exemple des éléments relatifs aux loyers variables, aux options de renouvellement et de résiliation ou encore la sensibilité des dettes de location aux variables clés.

RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES BAILLEURS

Les revenus des bailleurs

À l'occasion de la revue annuelle des comptes consolidés de certains émetteurs, l'AMF fournit des illustrations de situations qu'elle a rencontrées, parmi lesquelles la présentation des revenus des bailleurs qui doit se conformer aux normes IFRS 15 et IFRS 16. Les émetteurs concernés ont été plus particulièrement des sociétés foncières, dont les revenus comprennent des revenus de location d'immeubles de placement, des refacturations de charges locatives et des services divers comme la gestion ou le développement immobilier.

S'agissant de la présentation au compte de résultat des refacturations de charges aux locataires, l'AMF a porté une attention particulière à la qualité d'agent ou de principal de la société qui refacture ces charges au regard des caractéristiques des contrats. À l'issue de cette analyse, réalisée par typologie de charges, elle demande que :

- si la société agit en qualité de principal, elle comptabilise les refacturations brutes (produits) et les charges locatives encourues ;
- si elle agit en qualité d'agent, elle comptabilise uniquement sa commission nette au titre des refacturations.

Les aménagements de loyers consentis par les bailleurs

L'AMF recommande que, si les montants des aménagements de loyers consentis par les bailleurs sont significatifs, ces derniers précisent l'analyse effectuée à l'occasion de ces aménagements, le traitement comptable retenu et les montants concernés, même si l'amendement Covid-19 n'est pas applicable aux bailleurs.